

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8320** *Resolución de 27 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Ibi, por la que se suspende la expedición de las certificaciones solicitadas en relación con cuatro fincas registrales y tres parcelas catastrales.*

En el recurso interpuesto por don J. J. F. P. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Ibi, doña Margarita Aranda Mínguez, por la que suspende la expedición de las certificaciones solicitadas en relación con cuatro fincas registrales y tres parcelas catastrales.

#### Hechos

##### I

En instancia, de fecha 11 de noviembre de 2020, don J. J. F. P. efectuaba alegaciones en contestación a una notificación que le había sido enviada por el Registro de la Propiedad de Ibi, como titular colindante con ocasión de la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la incorporación de la representación gráfica de una finca de dicho Registro, y solicitaba que no se practicara inscripción de representación gráfica alguna en tanto no se resolviese un asunto que relataba de manera extensa en la citada instancia. En la misma, se solicitaba también que se remitiese certificación de cuatro fincas registrales y tres parcelas catastrales.

##### II

Presentada la anterior instancia por fax el día 11 de noviembre de 2020 en el Registro de la Propiedad de Ibi, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento:

Instancia privada suscrita en fecha 11 de noviembre de 2020 por don J. J. F. P.  
Datos presentación:

N.º entrada: 4417/2020.

Fecha: 11 de noviembre de 2020.

Notificación de calificación desfavorable.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se suspende la inscripción, de acuerdo con los siguientes:

Hechos:

En fecha 11 de noviembre de 2020 se recibe en este Registro por fax remitido desde la oficina de correos de Onil escrito suscrito por J. J. F. P. en el que en contestación a notificación por él recibida como colindante de una finca respecto de la cual se inició el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria manifiesta su oposición a

la inscripción de la representación gráfica en tanto no se aclare un asunto que relata haber puesto en conocimiento de la anterior registradora titular de este Registro de la Propiedad y del anterior director de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En la misma instancia, solicita que “se le remita copias autenticadas de todos los documentos que constan en ese sobre este asunto” y certificaciones de las fincas 14.271, 6.327, 8.645 y 9.036 y de las parcelas 154, 155 y 164. La presente nota de calificación se circunscribe a la denegación de la expedición de las certificaciones solicitadas dado que tal y como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones como la de 25 de octubre de 2017 no procede en ningún caso emitir calificación negativa de un escrito de alegaciones, pues no es título inscribible sujeto a calificación registral y, por otra parte, en relación con la remisión de copias autenticadas, sin perjuicio de que de la redacción de la solicitud no se entiende bien a qué copias se está refiriendo el interesado, no está previsto en la legislación hipotecaria que pueda darse copia de la documentación que en su caso pudiera archivar en el Registro a cualquier persona que lo solicite.

Las certificaciones solicitadas no pueden expedirse por los siguientes motivos:

1. No se identifica en debida forma al solicitante dado que la instancia presentada carece de firma legitimada.
2. No resulta de la documentación presentada cuál es la finalidad por la que solicita la certificación de las fincas que indica.
3. No resulta de la instancia presentada con qué fincas registrales se corresponden las denominadas parcelas 154, 155 y 164.

Fundamentos de Derecho:

1. El solicitante de cualquier tipo de publicidad en el Registro de la Propiedad debe estar identificado en debida forma y así resulta del del [sic] artículo 332.9 del Reglamento Hipotecario y del artículo 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, conforme al cual “las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad durante un período de tres años” y del artículo 15 del Reglamento General de Protección de Datos que consagra el derecho del interesado a conocer las comunicaciones realizadas a terceros de datos relativos a su persona. Por tanto, dado que en el caso que nos ocupa la solicitud no se ha realizado de forma presencial en la oficina del Registro lo que hubiera permitido acreditar la identidad del solicitante mediante la exhibición de su documento nacional de identidad, no puede admitirse la instancia presentada dado que se desconoce si efectivamente ha sido suscrita por don J. J. F. P. Se hace constar de igual modo que en caso de solicitarse de nuevo de forma no presencial con firma legitimada notarialmente se remita la instancia por correo y no por fax con el fin de que la instancia que llegue a Registro sea la original y no una mera copia.

2. Tal y como ha puesto de relieve la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en numerosas resoluciones, entre ellas las de 6 de noviembre de 2017 y 11 de diciembre de 2017: “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.” Por tanto, no resultando de la instancia presentada la causa o finalidad por la que se solicita dicha información no puede calificar la que suscribe si existe un interés legítimo que permita su expedición ni, en caso de que proceda expedirla, qué información ha de incluirse en la misma para satisfacer dicho interés.

3. La expedición de certificación exige en cualquier caso que se conozca respecto de qué finca registral ha de expedirse la información solicitada; no resultan de la instancia presentada datos suficientes que permitan identificar a qué finca se refiere la solicitud.

Sin que sea objeto de la presente nota de calificación y a efectos meramente informativos se hace constar que la necesidad de que las alegaciones practicadas en relación al procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando no se formulen de manera presencial en la oficina del registro de la propiedad se realicen en instancia suscrita con firma legitimada notarialmente obedece a que ha de quedar debidamente identificado quién está realizando la alegación con el fin de saber que efectivamente se realiza por quién prevé la ley pueda realizarla; esto es, y según los casos, los colindantes registrales o catastrales. De igual modo se pone en su conocimiento que conforme resulta del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.” Y así la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones como la de 4 de diciembre de 2019 ha señalado que: “El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.”

Por último, en relación con los hechos relatados en el escrito presentado, sin perjuicio de que la registradora que suscribe carece de información al respecto, se recuerda al interesado que conforme al artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria “los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

Se notifica esta calificación al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Art. 322 y 323 L.H.).

Contra la presente calificación (...)

Ibi, dieciocho de noviembre del año dos mil veinte La Registradora: Fdo.: Margarita Aranda Mínguez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Margarita Aranda Mínguez registrador/a de Registro Propiedad de Ibi a día dieciocho de Noviembre del año dos mil veinte».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. F. P. interpuso recurso el día 5 de febrero de 2021 en base a las siguientes alegaciones:

«Que por el Registro de la Propiedad de Ibi (Alicante) y como colindante de una finca propiedad del matrimonio de D. R. M. H. y Dña. A. V. D., solicitantes de inscripción de una Reducción de Cabida de la finca referida, sita en (...), cuyos datos constan, en las notificaciones que le ha remitido, Dña. Margarita Aranda Mínguez, quien no ha dado

respuesta alguna al contenido de los escritos que le ha remitido el firmante, propietario de las parcelas 165 y 166, del citado polígono y colindantes con las del mencionado matrimonio, y que sin embargo le ha notificado por c/c con a/r, el día 9 de diciembre de 2020 la mencionada Registradora, que las certificaciones solicitadas por el suscribiente no pueden expedirse por los motivos siguientes:

1. Que el firmante no se identifica en debida forma, porque el escrito presentado carece de firma legitimada.
2. Que, de la documentación presentados por el suscribiente, no se ve la finalidad por la que solicita la certificación de las fincas indicadas.
3. Que no resulta del escrito presentado, con que fincas registrales se corresponden las parcelas 154, 155 y 164.

Por lo que, ante los 3 puntos anteriores, quien suscribe, solicita, de esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Publica. así como de la Registradora mencionada, que ha hecho caso omiso del contenido del escrito de Alegaciones, indiquen la norma jurídica que establece, que el firmante deba acudir al Registro de la Propiedad de Ibi, con firma legitimada,

Asimismo, la finalidad que no ve la titular del Registro de la Propiedad referido y que está perfectamente recogida en el escrito de Alegaciones del día 11 de noviembre de 2020, es; que al firmante le han estafado dos fincas que llevan el n.º 4599 y 4654, registradas en dicho Registro, con 3.000 metros cuadrados cada una, (6000 metros) que no aparecen por ninguna parte, y por las que abonó la cantidad de 4 millones de pesetas en el año 1999, hace 22 años, cantidad que hoy se aproximaría a los 7 u 8 millones de ptas».

Continúa el recurrente refiriendo anteriores gestiones registrales efectuadas respecto a este asunto.

«Esa Dirección General debe requerir a las mencionadas Registradoras, respondan a las cuestiones planteadas, e indiquen, donde se encuentra el “camino en medio”, que recoge la escritura manuscrita elaborada por el Registro de la Propiedad, sobre la finca 7690, de 7.000 m cuadrados. en la que en esta cabida el citado Registro motu proprio, ha metido 13.000 m. cuadra dos, dándole además lindes distintos».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### 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 del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de

noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 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 9 de enero de 2020.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si la solicitud de certificación sobre determinadas fincas registrales y parcelas catastrales, efectuadas dentro del contenido de un escrito de alegaciones en expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria presentado en el Registro por fax, cumple los requisitos necesarios para expedir la información requerida teniendo en cuenta que son obstáculos que impiden su expedición a juicio de la registradora los siguientes:

- No consta legitimada la firma del solicitante.
- No resulta de la documentación presentada cuál es la finalidad por la que solicita la certificación de las fincas que indica.
- No resulta de la instancia presentada con qué fincas registrales se corresponden las denominadas parcelas catastrales 154, 155 y 164.

2. El primer defecto versa sobre la necesidad de que la instancia solicitando la certificación conste con la firma legitimada.

En el supuesto de este expediente la presentación del escrito de alegaciones que comprende la solicitud de certificación se efectúa por medio de fax.

Es evidente que el telefax es una tecnología hoy claramente superada: la información circula sin ningún tipo de encriptado; el origen y destino es un número de terminal telefónico que no permite establecer medidas que, además de impedir el acceso de personas no legitimadas, permitan identificar a la persona finalmente receptora; la comunicación se realiza por canales abiertos, y, finalmente, no permite implementar ningún mecanismo que asegure su confidencialidad más allá del cifrado de textos.

Por lo tanto, la recepción de la solicitud por fax, salvo en los casos legalmente previstos, no permite cumplir con los requisitos de identificación del solicitante, por lo que el registrador deberá bajo su responsabilidad tomar las medidas adicionales necesarias para que esa identificación quede suficientemente determinada.

Por otro lado, este Centro Directivo ha tratado en reiteradas ocasiones la cuestión de la identificación del solicitante de información registral, así la Resolución-Circular de 8 de abril de 1983, en relación a la adopción de medidas de identificación de los solicitantes afirma que: «(...) Los registradores podrán, cuando las circunstancias así lo aconsejen, establecer algún tipo de control de la identidad de los que solicitan la manifestación de los Libros del Registro, de manera que quede en la Oficina información de los que, cada día, hayan examinado dichos Libros», indicación que fue confirmada por la Resolución-Circular de 12 de junio de 1985. Con posterioridad, la Instrucción de 5 de febrero de 1987 estableció que: «Los Registradores establecerán el tipo de control que estimen oportuno acerca de la identidad y datos personales de quienes solicitan la manifestación de los libros del Registro, de manera que quede en la oficina información suficiente de las personas que cada día hayan examinado los libros u obtenido notas simples de su contenido», y finalmente la Instrucción de 17 de febrero de 1998, recordando dichas disposiciones, establece que: «Sexto. Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años».

En consecuencia, el registrador, en cuanto titular del archivo del que se solicita información, está legitimado para adoptar las medidas de identificación del instante que considere oportunas con el fin de cumplir las obligaciones que han quedado expuestas.

Si bien, es también criterio de esta Dirección General que la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a la comparecencia física o legitimación notarial de las firmas, sino que debe comprender cualquier otro medio que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos.

Sentado lo anterior, debe tenerse en cuenta que en el supuesto concreto de este expediente se da la circunstancia de que la solicitud de certificación se realiza dentro de un escrito de alegaciones emitido en el curso de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; y en este expediente la registradora ha identificado como interesado al ahora recurrente, quien formuló su escrito de alegaciones a la vista de la notificación efectuada con fecha 20 de octubre de 2020, recibida por el firmante el día 26 del mismo mes y año, datos éstos que no han sido contradichos por la registradora.

Todo lo anterior sin perjuicio de que no es el escrito de alegaciones efectuado en el seno de un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el vehículo adecuado para efectuar una solicitud de certificación registral, pues no es esa su finalidad y excede el contenido del citado trámite.

Procede en consecuencia revocar, en este supuesto y por los motivos expuestos, la decisión de la registradora.

3. Respecto a la finalidad de la solicitud de información, en el escrito de alegaciones se solicita certificación de la finca registral 6.327, finca registral 8.645, finca registral 9.036 y finca registral 14.271 y parcela 154, parcela 155 y parcela 164.

Dichas fincas no tienen relación, o al menos no se especifica en el escrito de alegaciones, con aquella respecto de la cual se sigue el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ni con las restantes que también cita, tampoco se aduce un interés concreto para obtener información de dichas fincas.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. 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, que datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho.

Como ya se ha señalado, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, interés que ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001).

Esta necesaria calificación del interés concurrente en el solicitante de la información registral queda patente, como ha señalado la doctrina, cuando se somete a contraste el contenido del artículo 607 del Código Civil, conforme al cual: «El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos», con sus antecedentes pre legislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de «cualquiera que lo exija» que figuraba en el artículo 1736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1885 del Proyecto de Código Civil de 1851, expresión que el Código Civil definitivamente aprobado, tomándola de la Ley Hipotecaria primitiva, sustituye por la exigencia del «interés conocido» (cfr. artículo 607 transcrito).

Por tanto, tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral.

Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos.

Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos. Y si bien es cierto que, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 14 de julio de 2016) en los casos en que el solicitante de la información sea el propio titular registral de la finca, el interés legítimo debe presumirse sin necesidad de más indagaciones respecto de todos los asientos relativos a su finca, ello no dispensa de la aplicación de la citada legislación en materia de protección de datos, debiendo por ello el registrador, como ha señalado la Resolución de reciente cita, adoptar las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas incluidos en los citados asientos, respecto de los cuales se ha de valorar igualmente la concurrencia de un interés legítimo por parte del solicitante en relación con la causa o finalidad a que responda la solicitud.

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 esta 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 de hecho de este expediente, no se aprecia el interés concreto patrimonial que legitima para la obtención de la información registral, en consecuencia, debe confirmarse en este punto la calificación de la registradora.

4. Por último, en cuanto a la debida identificación de las fincas sobre las que se requiere la información, la solicitud indica solamente que se expida certificación de las parcelas 154, 155 y 164, sin indicar dato alguno, ni de su titular, ni de datos registrales de identificación de las mismas.

Para apreciar el interés legítimo del solicitante en los términos señalados en el fundamento anterior, es requisito indispensable la necesaria concreción del bien sobre el que se pretende la información, de tal manera que el registrador pueda dar cumplimiento a su deber de calificación. A tal determinación se ha referido el párrafo quinto del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria al establecer que «las fincas y derechos se identificarán a través de: a) Cualesquiera de sus titulares, haciendo constar el apellido, nombre y número de documento nacional de identidad o documento que permita identificar a las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas. b) Libro, asiento, tomo y folio registral. c) Referencia catastral, cuando constare en el Registro».

La solicitud objeto de calificación no contiene dato alguno que permita conocer de manera directa ni indirecta a qué inmueble se está refiriendo ya que, por un lado, no consta quien pueda ser el titular registral de los inmuebles objeto de la solicitud y por otro, con los datos aportados, únicamente el número de la parcela catastral, no puede establecerse coincidencia alguna con la descripción de posibles fincas registrales. Tampoco corresponde al registrador en ningún caso localizar e identificar en la cartografía catastral una determinada finca registral.

Por lo tanto, procede asimismo confirmar este defecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso respecto del primer defecto y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto a los demás en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 27 de abril de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.