

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4308** *Resolución de 1 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3 a determinada forma de publicidad registral.*

En el recurso interpuesto por doña María Ángeles P. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a determinada forma de publicidad registral.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro la siguiente solicitud de publicidad registral: «Al Registro de la Propiedad numero tres de Alicante María Ángeles P. A. (...) ante el Registrador de la Propiedad n.º 3 de la Provincia de Alicante comparezco y como mejor proceda digo: Que por medio del presente escrito y al amparo de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y el Reglamento del Registro Mercantil, la compareciente solicita la exhibición de los libros relativos a todas las inscripciones de las fincas registrales que a continuación se reseñan, ubicadas en el termino de Alicante partida de Foncalent, Toll, Barranco de las Ovejas, hoy Rabasa y Benalua, habida cuenta de que la compareciente resulta ser propietaria por herencia de su padre D. Ángel P. V. en proindivisión, de dichas fincas, que junto con otras fincas integran el acervo hereditario de los bienes dejados al fallecimiento de D.ª M.ª L. V. L. O. abuela de la compareciente pendiente al día de hoy de liquidación y adjudicación entre todos sus herederos legítimos, desgraciadamente hoy entre los hermanos P. A. y doña Pilar P. V. tomo 565 folio 52 Libro Alicante Finca 39.232 parcela de terreno sito en Alicante Poligono de Santo Domingo. Así mismo interesa que por el Registrador de la Propiedad se señale la ubicación exacta de la finca y que no tiene dudas de su existencia y ello en aras al principio de Publicidad Registral y evitar los perjuicios que se pudieran irrogar e incidir en la buena fe de terceros de oponibilidad y desconocimiento de asientos inscritos y no publicados o por la discordancia entre la realidad y lo inscrito en los asientos del Registro, solicitando se señale día y hora a la compareciente a fin de examinar en dichas dependencias los libros relativos al Historial de dicha finca así como de la finca matriz de la que proviene, con todas sus incidencias es decir, todo el tracto sucesivo de la finca matriz hasta llegar a la solicitada y las incidencias registrales, ya sea folio, número, cierre registral..... Alicante a 12 de diciembre de 2012».

II

El registrador no accede a la publicidad solicitada, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º 3 Alacant. En contestación a su solicitud relativa a la exhibición de los libros relativos a todas las «incidencias» de la finca registral 39.232, de fecha de hoy No se acredita el interés expresado en la petición. Usted no es propietaria. Artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento. En su condición de abogada y peticionaria directa, usted misma, pese a que se dice propietaria, no es propietaria ni titular de derecho real alguno en la actualidad de la referida finca 39232, ni de las que procede, ni en las que se ha dividido horizontalmente. Las personas de las que usted dice traer causa ya se desprendieron de dichos bienes. Por ello se le hace saber el contenido de la Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado, de 11 de septiembre de 2009, cuyos fundamentos de Derecho fueron: Vistos los artículos 6, 221 y 222.1 de la Ley Hipotecaria, 39, 40 y 332.3 de su Reglamento, así como los apartados

primero, segundo y tercero de la Instrucción de esta Dirección General de 5 de febrero de 1987. 1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si el solicitante de la publicidad registral tiene interés legítimo para la que solicita en el presente supuesto. 2. 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, se ha de poner de manifiesto el contenido del Registro a quienes tengan interés, a juicio del Registrador, en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos. 3. 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. 4. 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 escrito se pide la exhibición de todas las «incidencias» es decir todo el tracto sucesivo de la finca matriz hasta llegar a la finca solicitada y las incidencias registrales, ya sea folio, número, cierre registral... Aún cuando su interés hubiese estado acreditado, tampoco es posible solicitar el acceso directo al contenido indiscriminado de todo el historial registral, de acuerdo con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de septiembre de 2012, cuyos fundamentos de Derecho fueron: Vistos los artículos 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y 332 y siguientes de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 12 de diciembre de 2000, 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Instrucciones de este Centro Directivo de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; y sus Resoluciones de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010 y 16 de septiembre de 2011. 1. Son objeto de este expediente diversas cuestiones relativas a la publicidad del Registro de la Propiedad respecto de las que este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones. En concreto se plantean cuestiones relativas al modo de llevarse a cabo la publicidad registral, al interés legítimo alegado y a la aplicación de las normas sobre protección de datos. 2. El artículo 221 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo». Por su parte el artículo 222 dice así en sus números 1 y 2: «1. Los registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación. 2. La manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televisual». El Tribunal Supremo tiene declarado con ocasión de pronunciarse sobre la legalidad del artículo 332 del Reglamento del Registro Hipotecario (vide sentencias en los vistos) que la dicción del artículo 222 de la Ley Hipotecaria no deja lugar a dudas sobre la obligatoriedad de los registradores de poner de manifiesto, no sólo el contenido, sino los libros mismos que integran parte de su archivo como forma diferenciada de publicidad frente a la manifestación por medio de nota simple o por medio de certificación. Esta misma jurisprudencia ha puesto de manifiesto que la obligatoriedad no empece el cumplimiento de otras obligaciones del registrador relativas a limitar el contenido de la publicidad a la parte necesaria y sólo a las personas que acrediten un interés legítimo: «el cual (se refiere al artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria) según hemos expuesto, no admite más limitación en la exhibición de los libros del Registro de la Propiedad que la derivada de lo que fuese necesario y del interés legítimo en la consulta al prudente juicio del

registrador» (Fundamento Jurídico segundo de la Sentencia de 7 de junio de 2001). Y más adelante: «el artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario no conculca el principio de jerarquía normativa si no se le da más alcance que el de prohibir el acceso directo a los archivos de los registradores de la Propiedad». Dejando la cuestión del interés legítimo para más adelante, la doctrina del alto Tribunal reconoce la confluencia de distintas obligaciones en la persona del registrador a la hora de manifestar los libros que forman parte de su archivo, obligaciones que pueden parecer contradictorias lo que exige la necesidad de coherenciarlas a fin de que la prestación del servicio se haga en la forma ordenada por la ley sin merma de los especiales deberes que el propio ordenamiento atribuye a los registradores respecto al deber de custodia, conservación e integridad de los libros a su cargo (artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario) así como al contenido de la publicidad. 3. Respecto al deber de custodia, el artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario dispone en su primer inciso lo siguiente: «2. Se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del registrador, que responderá de su custodia, integridad y conservación, así como su incorporación a base de datos para su comercialización o reventa. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo». El contenido del precepto reglamentario es sustancialmente idéntico al derogado (por la disposición derogatoria única de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) párrafo segundo del número 2 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria. Lo trascendente ahora es que el Tribunal Supremo ha entendido en las sentencias citadas que los pronunciamientos relativos a la consulta de los libros y a las obligaciones de custodia del registrador son perfectamente compatibles. Esta afirmación es trascendente porque este Centro Directivo ha sido partícipe de la preocupación que implica permitir el cumplimiento de la obligación impuesta legalmente al registrador de poner de manifiesto los libros del archivo a su cargo con los especiales deberes de custodia, conservación e integridad que le corresponden por tal motivo y si en la Instrucción de 5 de febrero de 1987, el Centro optó por permitir al registrador cumplir con la obligación, a su elección, mediante la exhibición física del libro correspondiente o con exhibición de fotocopia, en la posterior de 17 de febrero de 1998, ordenó en su acuerdo segundo que la exhibición de los libros sea exclusivamente por medio de fotocopia de los asientos, fotocopia que no podrá ser retirada por el interesado y cuyo contenido no podrá ser copiado de conformidad con las previsiones del artículo 334 del Reglamento Hipotecario (en su redacción anterior a la reforma llevada a cabo por el 1867/1998, de 4 de septiembre pero cuya finalidad de evitar la manipulación física e incorporación del contenido del Registro a bases de datos subsiste en el número dos del artículo 222 de la Ley Hipotecaria y en los números dos y cuatro del artículo 332 del propio reglamento). De este modo, y como pone de relieve la parte expositiva de la Instrucción: «La posibilidad de acceso directo a la publicidad formal en ningún caso significa que se acceda directamente a la base de datos de los registradores, de forma que puedan los archivos ser alterados, manipulados, borrados o vaciados. Ello iría en contra de la finalidad del propio Registro y del entero sistema registral diseñado por nuestro ordenamiento jurídico, basado en la seguridad de los pronunciamientos registrales. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deben así adoptar las medidas técnicas y organizativas necesarias que garanticen la integridad de los datos contenidos en sus archivos y evitar su alteración, pérdida o destrucción. Es decir, una cosa es la plena libertad en la solicitud de información, por cualquier medio, físico o telemático, y otra el acceso al núcleo central de la base de datos o demás componentes del archivo». 4. Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa es claro que el recurso debe prosperar en cuanto a la afirmación de que el interesado tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción y no de todo él sino exclusivamente de la finca a que se refiera. Pero aún es necesario precisar más pues la reproducción del libro debe ser, como

recoge el artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria, en la parte necesaria lo cual nos conduce a analizar el tercer motivo de impugnación relativo a la protección de datos personales. Dice así el número 6 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria: «Los registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal». Que la exhibición sea parcial implica por un lado que sólo debe comprender aquellos aspectos del folio que sean acordes con el interés alegado y por otro que debe excluir aquella información que no sea estrictamente patrimonial, requisitos ambos que el estado actual de la tecnología en el tratamiento de imágenes permite llevar a cabo sin especiales complicaciones. La plasmación legal de estas limitaciones es reflejo de una continuada doctrina de este Centro Directivo en relación al alcance y contenido de la información registral que debe suministrarse y que como ya dijera la Instrucción de 29 de octubre de 1996. «El Registrador, que controla la petición de información, controla también la expedición de la misma, previa discriminación e interpretación profesional del contenido de los libros del Registro (calificación)... Y es que la publicidad registral se rige por los principios de publicidad directa, publicidad jurídica y protección de datos de carácter personal». El contenido de estos principios fueron posteriormente desarrollados por la Instrucción de 17 de febrero de 1998 y en lo que ahora nos interesa al definir el aspecto profesional de la actuación del registrador al proporcionar publicidad: «Los registradores serán responsables de que la publicidad formal refleje fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. A este respecto la publicidad formal no puede consistir en la mera reproducción xerográfica o literal de los asientos registrales (vid. artículos 233 de la Ley Hipotecaria y 334 de su Reglamento) Como tiene declarado esta Dirección General (vide 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 sólo 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). 5. En lo que respecta al expediente que provoca esta Resolución y como queda dicho debe revocarse la decisión de la registradora de no permitir la exhibición del libro solicitado pero reiterando que se debe llevar a cabo en los términos que resultan de las anteriores consideraciones. Por otro lado debe confirmarse la nota de la registradora en lo referente al contenido limitado de la publicidad formal sin que pueda acogerse el argumento del recurrente en su destemplado escrito de recurso relativo a la inaplicación de las normas protectoras de los datos personales dado el expreso mandato del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria expresamente reconocido por la sentencia citada en el escrito de recurso (Sentencia de 7 de junio de 2001 de la que el escrito de recurso hace una transcripción parcial muy interesada). En definitiva el interesado tiene derecho a la exhibición por reproducción del libro correspondiente a la finca limitado tanto por lo que se refiere al cumplimiento de los requisitos sobre protección de datos personales como por lo que se refiere al interés alegado por el interesado lo que nos lleva al segundo motivo de impugnación. 6. En relación con la acreditación del interés legítimo, es cierto que, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en el «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aún 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). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, salvo las entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de inmuebles, a cuyos representantes el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario dispensa de tal acreditación), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece 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». 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. 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. Pues bien, la citada Instrucción de 17 de febrero de 1998 se ocupó de la delicada misión de fijar dicha finalidad, haciéndolo en los siguientes términos: «Se consideran, pues, finalidades de la institución registral 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 (objeto, titularidad, limitaciones, representación,...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos



en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. Sentencia del Tribunal Constitucional 254/1993). Todo ello supone que el registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. Y en este punto ha de recordarse, por un lado, que el artículo 4 de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 dispone que «La solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro» y, por otro, que el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 obliga al registrador a excluir de la publicidad registral la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular. 7. Esta garantía, exigida por el necesario respeto de los derechos derivados de la legislación hipotecaria y sobre protección de datos, adquiere mayor relevancia cuando, como sucede en el presente caso, la petición de publicidad formal se hace con solicitud de exhibición del libro correspondiente sin exclusión alguna y por tanto con inclusión de lo que constituye el total historial registral. Tal y como resulta de los hechos el interesado ha hecho su solicitud alegando la investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones en concordancia con lo previsto en la Instrucción de 17 de febrero de 1998 si bien no acredita a satisfacción de la registradora las bases en que se sustenta el interés alegado. La concurrencia de ambas circunstancias (solicitud indiscriminada de información del total libro relativo a la finca y falta de acreditación del interés alegado) justifican más que sobradamente la negativa a exhibir el libro correspondiente en tanto no se acredite, a satisfacción de quien ostenta el deber de custodia del archivo y de los datos en él contenidos, el interés alegado en términos tales que permitan ejercer su función y determinar la concreta reproducción del libro que debe exhibir al solicitante en los términos que resultan de la presente. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso parcialmente en cuanto al primer motivo de impugnación y en los términos que resultan de las anteriores consideraciones y confirmar la nota de calificación de la Registradora en cuanto al resto. 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. Por otro lado no se entiende en absoluto que pretende decir en el final de su petición de publicidad del Registro, para que además inter ese que el Registrador señale la ubicación exacta de la finca y que no tiene dudas de su existencia y ello en aras del principio de publicidad registral y evitar los perjuicios que se pudieran irrogar e incidir en la buena fe de terceros de oponibilidad y desconocimiento de asientos inscritos y no publicados o por la discordancia entre la realidad y lo inscrito en los asientos del Registro... Por ello no se accede a la exhibición de los libros solicitada. Para ello deberá acreditar un interés conocido, directo, legítimo, estando limitada la petición a extremos concretos de contenido patrimonial. Contra esta calificación (...) En Alicante, 12 de diciembre de 2012. El Registrador (firma ilegible) Firmado.: Fernando Trigo Portela».

## III

La interesada impugna la negativa interponiendo el siguiente recurso: Alegaciones Primera.—Negativa reiterada por parte del Registro de la Propiedad de Alicante número 3 de facilitar el contenido y manifestaciones existentes en los libros. La recurrente solicitó, y en varias ocasiones desde el año 2000, la exhibición de libros sobre determinadas fincas, «de las que resulta ser la compareciente propietaria por título de herencia. El Sr. Trigo Portela (...) fundamenta su decisión en no facilitar la información demandada por y cito textualmente:

«No se acredita el interés expresado en la petición. Usted no es propietaria. Artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento (...) pese a que se dice propietaria, no es propietaria ni titular de derecho real alguno en la actualidad de la referida finca 39232, ni de las que preceden, ni en las que se ha dividido horizontalmente. Las personas de las que usted dice traer causa ya se desprendieron de dichos bienes»«. Anteriormente, se le había denegado dicha información, «mediante la exhibición de unas fotocopias (...) Que la compareciente es propietaria por herencia, por línea recta descendente de su bisabuelo de la finca que solicita y de otras muchas que se encuentran dentro de la demarcación territorial del Registro que regenta el Sr. Trigo Portela (...) no deja lugar a dudas (...) D.<sup>a</sup> L. V. L. O., abuela de la compareciente, falleció en la ciudad de Alicante, el 4 de octubre de 1933 de donde era vecina, sin haber otorgado disposición testamentaria alguna. Que en el momento de su fallecimiento, se encontraba casada con D. L. P. G. B. de cuyo matrimonio único celebrado hubo tres hijos llamados Luis, Ángel y Pilar P. V., de los cuales hoy solo queda viva D.<sup>a</sup> Pilar P. V. y los seis hijos de Ángel (la compareciente, M.<sup>a</sup> Ángeles y Ana, José, Carlos, Isabel y Pilar) ya que Luis falleció en estado de soltero sin descendencia alguna (...) Don P. V. C., bisabuelo de la compareciente y padre de D.<sup>a</sup> L., falleció en Alicante en 1928, en estado de casado con doña M, L, O, R., (fallecida en Alicante en 1945) con la que tuvo cuatro hijos (uno de ellos falleció a la edad de 5 años): Luis, Casimiro, Lucrecia y María Eulalia. Por lo tanto D.<sup>a</sup> L., premurió a su madre, y por lo tanto sus tres hijos, Luis, Ángel (padre de la compareciente) y Pilar (única viva), le sucedieron en todos sus derechos, bienes y acciones, pasando a ser herederos directos, concurriendo en la herencia de D. P., junto con sus tíos (Luis, Casimiro María Eulalia) y la viuda de este D.<sup>a</sup> M. L. O. R. Don P. DE V. C., instituyó herederos por partes iguales a sus hijos, que en caso de premoriencia sucederían sus descendientes y lego específicamente a su hija L., en su testamento, la finca registral 1221 inscrita en el Registro de la Propiedad de Alicante n.º 3 al tomo 736 del Archivo libro 467 de Alicante, folio 244, cuya descripción es: «Una hacienda denominada antes Huerto Jover, hoy Villallopis, situada en la partida de San Blas, termino de Alicante. Consta de 6 hectáreas 51 centiáreas y 91 cm<sup>2</sup>.....» Amen de este legado específico, D. P. legó a sus hijos Casimiro y María Eulalia otras dos fincas determinadas, dejando el resto de bienes, muebles e inmuebles (70 fincas inventariadas, registradas y catastradas) en partes iguales y en proindiviso a sus cuatro hijos: Luis, Casimiro, Lucrecia y María Eulalia (...) Pues bien, de la finca legada específicamente a L. la Registral n.º 1221, al parecer el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, se reservó 10.011 m<sup>2</sup> en la zona de reserva urbana del Plan General del Ordenación Urbana de Alicante y se segregaron 7.572 m<sup>2</sup> que se dividieron en tres parcelas independientes con los n.º registrales 4472 adjudicada a Ángel (padre de la compareciente) la 4474 adjudicada a Luis y la 4476 adjudicada a Pilar. Por lo tanto la finca matriz, una vez segregados los 7.572 m<sup>2</sup> se queda con 52.428 metros cuadrados, de los cuales 10.011 mts cuadrados, es zona de Reserva urbana del Plan General (...) Por otra parte La finca registral 39.332 sobre la que la compareciente solicitó la exhibición de libros, es el resultado de una segregación dimanante de la división material del solar donde se hallaba enclavada La Cerámica el Sol, fabrica familiar de ladrillos y teja, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 3 bajo los números 25.121 y 17.235 adjudicada proindiviso y por partes iguales a los hijos de P. V. C., que recordamos eran Luis, Lucrecia, Casimiro y María Eulalia, en proindiviso y partes iguales. La finca Registral 39.332, solar de 1.355 metros y 50 dm<sup>2</sup> efectivamente se vendió por el padre de la compareciente a D. R. S. R., el 11 de abril de 1979, siendo interés de la compareciente determinar que pasó con el resto de metros de las fincas matrices y la ubicación de estas dentro del parcelario general de la ciudad en dicho termino y demarcación. Según los títulos de propiedad, las fincas matrices tienen una cabida, la registral n.º 17.235 de 3.738 m<sup>2</sup> y la registral n.º 25.121 de 22.710 m<sup>2</sup>. Estas dos ultimas fincas aparecen afectadas al Proyecto de Compensación del Plan Parcial de Santo Domingo, auspiciada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante. La compareciente y mediante una exhaustiva investigación, ha podido comprobar que existe una confusión (...) entre la finca matriz la 1221 de propiedad exclusiva de los hermanos P. V., afecta al Proyecto de Expropiación de la Gran Vía a resultas de las tres segregaciones que se hicieron de dicha finca y que formaron fincas independientes, la registral n.º 4472 (expropiada por el

Excmo. Ayuntamiento DE Alicante) la registral n.º 4474 (vendida por el padre de la compareciente al Excmo. Ayuntamiento de Alicante) y la registral n.º 4476 vendida por Pilar P. V. a la Congregación Salesiana con la Zona de Reserva al PGOU de Alicante, con las fincas matrices n.º 25.121 y 17.235 adjudicada a los hijos de P. V. C., que recordamos eran Luis, Lucrecia (Ángel, Luis y Pilar P. V.), Casimiro y María Eulalia, en proindiviso y partes iguales y que están afectas al Plan Parcial de Actuación en el Sector 4 del Polígono Santo Domingo. Don Ángel P. V., falleció en 1989 en pleno apogeo de los dos proyectos consistoriales y ante el silencio de su hermana Pilar P. V., única viva quien alega no saber nada, la compareciente interesó la información a fin de determinar que paso con los 52.428 m<sup>2</sup> sobrantes de la finca registral n.º 1221 después de la expropiación) y los metros de fincas resultantes de las Fincas n.º 17.235 y 25.121 procedentes de la división del solar de la fabrica familiar de ladrillos y tejas Cerámica el Sol, S.A pertenecientes a los hijos, hoy sus herederos de P. V. C. La compareciente ha podido comprobar documentalmente, la confusión existente en las fincas iniciales afectas a ambos proyectos (...) Segundo.– Negación reiterada del derecho constitucional a obtener información pública. Acreditada la legitimación e interés para demandar información, tanto el Código Civil como la Ley Hipotecaria promulgan que (...) 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....(...) El acceso a la información pública esta garantizado a cualquier ciudadano (...) La argumentación del Registrador para denegar la información solicitada, cae por su propio peso y ello en primer lugar, porque la petición formulada por mi parte, fue avalada por los títulos de propiedad que ya constan en dicho Registro donde se relacionan de manera exhaustiva todas y cada una de las parcelas objeto de información y en la que aparece el padre de la compareciente como titular de dichas fincas. La compareciente en su calidad de propietaria, heredera y parte interesada y legítima, demandó información consistente en la expedición de la exhibición de los libros registrales relativa a una parcela determinada a la que hace referencia la solicitud, que entra de lleno, y reúne los requisitos exigidos en el párrafo 7.º del artículo 37 de la Ley 30/1992 que garantiza la protección efectiva de los derechos subjetivos de los ciudadanos en sus relaciones con la administración reconocidos en el artículo 35 de la ley y en especial el derecho del ciudadano a acceder a los registros y archivos públicos (Art. 35-H), así como el derecho ciudadano a ser tratado con respecto y deferencia por las autoridades y funcionarios públicos. (Art. 35-I) Recordar en este punto que nuestra Constitución reconoce y protege en su artículo 20: «El derecho a... comunicar y recibir libremente información veraz por cualquier medio....» El artículo 105 CE: (...) La ley regulará el acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo que afecten a la seguridad y defensa del estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas. El artículo 39 de la Carta de los Derechos fundamentales de la Unión Europea regula el derecho de los ciudadanos a una buena administración y establece: (...) «Toda persona tiene derecho a que las instituciones y órganos de la Unión traten sus asuntos imparcial y equitativamente y dentro de un plazo razonable. Este derecho incluye en particular: Derecho de toda persona a ser oída antes de que se tome en contra suya una medida individual que le afecte desfavorablemente. Derecho de toda persona a acceder al expediente que le afecte dentro del respeto a los intereses legítimos de confidencialidad y el secreto profesional del los asuntos. La obligación que incumbe a la administración de motivar sus decisiones. Este precepto se complementa con el artículo 40 de la citada carta que establece el derecho de acceso a la documentación europea. «Todo ciudadano de la Unión, así como toda persona física o jurídica que resida o tenga su domicilio social en un Estado miembro, tiene derecho a acceder a los documentos del Parlamento Europeo, del Consejo y de la Comisión». El artículo 35 de la Ley 30/1992, de 29 de octubre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, atribuye a los ciudadanos, el derecho al acceso a los registros y archivos de las administraciones públicas en los términos previstos en la constitución y en otras leyes específicas. Así mismo el artículo 69.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, dispone que las Corporaciones locales facilitaran la más amplia información sobre su actividad, precepto que se complementa con el apartado 3 del



art. 70 que señala que «todos los ciudadanos tienen derecho a obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos de las Corporaciones Locales y sus antecedentes, así como a consultar los archivos y registros en los términos que disponga la legislación de desarrollo del art. 105, letra b) de la Constitución». Reglamentariamente el artículo 207 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales dispone que todos los ciudadanos tienen derecho a obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de las Entidades locales y de sus antecedentes, así como a consultar los archivos y registros en los términos que disponga la legislación de desarrollo del art. 105 b) CE. La denegación o limitación de este derecho, en todo cuanto afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos o la intimidad de las personas, deberá verificarse mediante resolución motivada. Disposiciones específicas en relación con la materia, como es el caso de la Ley 38/1995, de 12 de diciembre, sobre el derecho de acceso a la información en materia de medio ambiente, vigente hasta el 20 de julio de 2006 que fue sustituida por la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente que incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE. Esta última norma sigue las directrices marcadas por el Convenio de la Comisión Económica para Europa de Naciones Unidas sobre acceso a la información, la participación del público en la toma de decisiones y el acceso a la justicia en materia de medio ambiente, firmado en Aarhus el 25 de junio de 1998. Por otra parte El artículo 37 Ley 30/1992, de 29 de octubre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, regula el derecho de acceso a la documentación de los archivos administrativos y establece que El derecho de acceso conllevara el de obtener copias o certificados de los documentos cuyo examen sea autorizado por la administración previo pago en su caso de las exacciones que se hallen legalmente establecidas. Así mismo citar, también las disposiciones relativas al acceso a la información pública contenida en las siguientes leyes: Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. En su artículo 4 establece:.....«....a través de sistemas que permitan obtenerlos de manera segura y comprensible, garantizando especialmente la accesibilidad universal y el diseño para todos de los soportes, canales y entornos con objeto de que todas las personas puedan ejercer sus derechos en igualdad de condiciones, incorporando las características necesarias para garantizar la accesibilidad de aquellos colectivos que lo requieran». Se reconoce y garantiza un derecho de acceso a la información pública, al referirse a la obtención electrónica de la información (y de los servicios) de manera segura y comprensible». En dicha ley se garantiza el derecho a obtener copias electrónicas de los documentos electrónicos que formen parte de procedimientos en los que tengan la condición de interesado. Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público Ley 56/2007, de 28 de diciembre, de Medidas de Impulso de la Sociedad de la Información, que modifica la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico. En definitiva todo un elenco de disposiciones, que garantizan el derecho a obtener información pública, muchas veces ni tan siquiera alude a la condición de parte Interesada, que en la demanda de información por mi parte, no solo esta presente sino además legitimada. Tercero (...) Hasta la fecha y tras solicitar reiteradamente la exhibición de libros, sobre determinadas fincas, para confirmar y concretar determinados extremos en orden a practicar operaciones particionales entre los interesados en la herencia, lo único que hemos obtenido es exhibición de unas fotocopias reducidas de no sabemos qué fincas, sin ninguna secuencia cronológica lógica (...)).

## IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 14 de enero de 2013.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 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 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 sus Resoluciones de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011 y 14 de septiembre de 2012.

1. Son dos los problemas que plantea el presente recurso: a) en qué consiste el interés legítimo a la hora de tener acceso a la publicidad registral; y, b) cuál debe ser la forma de la publicidad teniendo en cuenta la legislación hipotecaria y la de protección de datos.

2. En relación con la acreditación del interés legítimo, es cierto que, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en el «Vistos»), 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). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, salvo las entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de inmuebles, a cuyos representantes el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario dispensa de tal acreditación), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece 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».

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.

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. Pues bien, la citada Instrucción de 17 de febrero de 1998 se ocupó de la delicada misión de fijar dicha finalidad, haciéndolo en los siguientes términos: «Se consideran, pues, finalidades de la institución registral 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 (objeto, titularidad, limitaciones, representación,...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador solo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de

datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. Sentencia del Tribunal Constitucional 254/1993)).

Pues bien: afirmado por la solicitante que la finca de la que se solicita información la adquirió por herencia de su padre y, sustentada la negativa del registrador en que las personas de quienes dice tener causa la solicitante ya se desprendieron de dichos bienes, admite el calificador que los anteriores propietarios fueron causantes de la repetida solicitante, por lo que está admitiendo el interés necesario, pues es evidente que dicha solicitante puede impugnar las transmisiones posteriores a aquéllas de las que fueron titulares sus ascendientes.

3. En cuanto a la forma de la publicidad, la solicitante pide «se señale día y hora a la compareciente a fin de examinar en dichas dependencias los datos relativos al Historial de dicha finca, así como de la finca matriz de la que proviene, con todas sus incidencias es decir, todo el tracto sucesivo de la finca matriz hasta llegar a la solicitada y las incidencias registrales, ya sea folio, número, cierre registral...».

En este sentido, este Centro Directivo ha dicho anteriormente (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos») que el artículo 221 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo».

Por su parte el artículo 222 dice así en sus números 1 y 2: «1. Los registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación. 2. La manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado».

El Tribunal Supremo tiene declarado con ocasión de pronunciarse sobre la legalidad del artículo 332 del Reglamento del Registro Hipotecario (vid. Sentencias citadas en el «Vistos») que la dicción del artículo 222 de la Ley Hipotecaria no deja lugar a dudas sobre la obligatoriedad de los registradores de poner de manifiesto, no sólo el contenido, sino los libros mismos que integran parte de su archivo como forma diferenciada de publicidad frente a la manifestación por medio de nota simple o por medio de certificación.

Ahora bien, esta misma jurisprudencia ha puesto de manifiesto que la obligatoriedad no empece el cumplimiento de otras obligaciones del registrador relativas a limitar el contenido de la publicidad a la parte necesaria y sólo a las personas que acrediten un interés legítimo: «El cual (se refiere al artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria) según hemos expuesto, no admite más limitación en la exhibición de los libros del Registro de la Propiedad que la derivada de lo que fuese necesario y del interés legítimo en la consulta al prudente juicio del registrador» (fundamento jurídico segundo de la Sentencia de 7 de junio de 2001). Y más adelante: «El artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario no conculca el principio de jerarquía normativa si no se le da más alcance que el de prohibir el acceso directo a los archivos de los registradores de la Propiedad».

Por tanto, la doctrina del Alto Tribunal reconoce la confluencia de distintas obligaciones en la persona del registrador a la hora de manifestar los libros que forman parte de su archivo, obligaciones que pueden parecer contradictorias lo que exige la necesidad de coherenciarlas a fin de que la prestación del servicio se haga en la forma ordenada por la ley sin merma de los especiales deberes que el propio ordenamiento atribuye a los registradores respecto al deber de custodia, conservación e integridad de los libros a su cargo (artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario) así como al contenido de la publicidad.

Respecto al deber de custodia, el artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario dispone en su primer inciso lo siguiente: «2. Se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del registrador, que responderá de su custodia, integridad y conservación, así como su incorporación a base de datos para su comercialización o reventa. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del

interesado de consultar y comunicarse con el registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo».

El contenido del precepto reglamentario es sustancialmente idéntico al derogado (por la disposición derogatoria única de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), párrafo segundo del número 2 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria. Lo trascendente ahora es que el Tribunal Supremo ha entendido en las Sentencias citadas que los pronunciamientos relativos a la consulta de los libros y a las obligaciones de custodia del registrador son perfectamente compatibles.

Esta afirmación es trascendente porque este Centro Directivo ha sido partícipe de la preocupación que implica permitir el cumplimiento de la obligación impuesta legalmente al registrador de poner de manifiesto los libros del archivo a su cargo con los especiales deberes de custodia, conservación e integridad que le corresponden por tal motivo y, si en la Instrucción de 5 de febrero de 1987, el Centro Directivo optó por permitir al registrador cumplir con la obligación, a su elección, mediante la exhibición física del libro correspondiente o con exhibición de fotocopia, en la posterior de 17 de febrero de 1998, ordenó en su acuerdo segundo que la exhibición de los libros sea exclusivamente por medio de fotocopia de los asientos, fotocopia que no podrá ser retirada por el interesado y cuyo contenido no podrá ser copiado de conformidad con las previsiones del artículo 334 del Reglamento Hipotecario (en su redacción anterior a la reforma llevada a cabo por el 1867/1998, de 4 de septiembre pero cuya finalidad de evitar la manipulación física e incorporación del contenido del Registro a bases de datos subsiste en el número 2 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria y en los números 2 y 4 del artículo 332 del propio Reglamento).

De este modo, y como pone de relieve la parte expositiva de la Instrucción: «La posibilidad de acceso directo a la publicidad formal en ningún caso significa que se acceda directamente a la base de datos de los registradores, de forma que puedan los archivos ser alterados, manipulados, borrados o vaciados. Ello iría en contra de la finalidad del propio Registro y del entero sistema registral diseñado por nuestro ordenamiento jurídico, basado en la seguridad de los pronunciamientos registrales. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deben así adoptar las medidas técnicas y organizativas necesarias que garanticen la integridad de los datos contenidos en sus archivos y evitar su alteración, pérdida o destrucción. Es decir, una cosa es la plena libertad en la solicitud de información, por cualquier medio, físico o telemático, y otra el acceso al núcleo central de la base de datos o demás componentes del archivo».

4. Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, es claro que el recurso debe prosperar en cuanto a la afirmación de que la interesada tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés, pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción, y no de todo, sino sólo en la parte necesaria para satisfacer el interés legítimo de la solicitante.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, en el sentido de declarar que la solicitante tiene interés legítimo en obtener la información del Registro, pero no en la forma en que pretende dicha información, conforme resulta de los anteriores fundamentos.

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

Madrid, 1 de abril de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.