

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS: PUBLICIDAD FORMAL

¿Es aplicable la legislación sobre protección de datos al Registro de la Propiedad?

El artículo 2.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal establece que:

“La presente Ley Orgánica será de aplicación a los datos de carácter personal registrados en soporte físico, que los haga susceptibles de tratamiento, y a toda modalidad de uso posterior de estos datos por los sectores público y privado.”

No hay duda alguna acerca de que en el Registro de la Propiedad se manejan de manera habitual datos de carácter personal y, por tanto, le será de aplicación la legislación relativa a esta materia. Además, no queda excluido de la LOPD que sólo excluye expresamente de su ámbito de aplicación en el artículo 2.3.c) al Registro Civil y al Registro Central de penados y rebeldes, que se regirán por sus propias normas.

Por tanto, la actividad que se lleva a cabo en el Registro de la Propiedad cae dentro del ámbito de protección de la **Directiva 46/95**.

La “sumisión” del Registro de la Propiedad a la legislación sobre protección de datos se manifiesta en un doble sentido:

- a) Desde un punto de vista organizativo o funcional (poco relevante en esta exposición) que se manifiesta en la necesidad de tomar medidas relativas, entre otros aspectos, a: almacenamiento y archivo de la documentación, registro de acceso a la documentación, política de “mesas limpias”, destrucción de documentación, inventario, etiquetado y almacenamiento de soportes físicos, gestión de incidencias, relación con proveedores, archivo de cv, realización de auditorías, copias de seguridad y restauración de sistemas, advertencia cámaras de vigilancia, etc.

- b) Desde el punto de vista de la publicidad:

El Registro de la Propiedad surgió sobre la base del principio de publicidad; tiene su origen en la necesidad de dar a conocer las relaciones inmobiliarias con el fin de lograr la seguridad jurídica en el tráfico jurídico inmobiliario a través de la protección de aquellos que adquieren confiando en lo publicado por el Registro.

Observamos, por tanto, una colisión entre el derecho fundamental de los ciudadanos a la protección de datos recogido en el artículo 18.4 CE y el principio de publicidad, básico en la protección de los adquirentes y sobre el que se articula el RP.

Exposición Ley Hipotecaria 1861:

“no son de temer en este sistema pesquisas impertinentes que puedan alentar las maslas pasiones y convertir en daño de personas determinadas los secretos de su crédito.”

¿Cómo armonizar ambos derechos?

Publicidad material: hace referencia a la protección que frente a terceros conlleva la inscripción registral en relación con lo inscrito; tiene su manifestación en los principios de legitimación y fe pública registral.

PUBLICIDAD FORMAL: manifiesta en la posibilidad de conocimiento efectivo de la existencia, titularidad, contenido y límites de los derechos inscritos que consten en los libros del Registro.

Artículo 607 del Código Civil

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.

Artículo 221 de la Ley Hipotecaria

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.

La relación de la publicidad formal con la legislación sobre protección de datos la podemos ver en:

Artículo 222 de la Ley Hipotecaria

6. 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.

Instrucción de 17 de febrero de 1998, de la DGRN, sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los RPM en caso de petición en masa

4.1. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deberán cumplir las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal.

Ni la LOPD ni su posterior desarrollo reglamentario establecen criterios concretos a la hora de emitir información de carácter registral, sino que se limita a establecer principios que deben guiar la actuación de toda persona física o jurídica que trate datos de carácter personal. En ningún momento se han modificado ni suprimido los criterios y principios registrales sobre publicidad de manera que ambas normas son perfectamente compatibles.

Modos en que se lleva a cabo la publicidad formal

Artículo 222 Ley Hipotecaria

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.

La publicidad formal puede llevarse a cabo a través de:

1. Manifestación de los libros.
2. Notas simples informativas.
3. Certificaciones.

En cuanto a la manifestación de los libros:

El artículo 2.1 de la **IDGRN de 17 de febrero de 1998**:

“Los Registradores de la Propiedad cuando realicen la manifestación mediante la exhibición de los libros, previo control profesional de su contenido y por concurrir circunstancias excepcionales que así lo aconsejen, deberán hacerlo por medio de fotocopias de los asientos, la cual no podrá retirarse por el interesado, y siempre, según el artículo 334 del RH, sin que le sea permitido al particular copiar dichos asientos.”

· Previo control profesional de su contenido (calificación (si se expide y qué se expide) (tal y como veremos después))/concurrencia de circunstancias excepcionales.

La publicidad formal puede abordarse desde dos puntos de vista: de manera material (en cuanto a su contenido) y de manera formal (en cuanto a la forma de solicitud y medio de envío). Empezaremos abordando el tema de la solicitud de la información registral y el modo de su envío por ser más breve y luego abordaremos la calificación de la solicitud de información formal tanto en cuanto a sí se emite o no y en cuanto a qué datos se proporcionan y cuáles no.

SOLICITUD Y ENVÍO DE PUBLICIDAD FORMAL

Las notas simples y las certificaciones se pueden solicitar mediante petición escrita del interesado bien personalmente en la oficina registral bien de manera no presencial (correo ordinario, fax o correo electrónico) si bien resulta imprescindible en cualquier caso la identificación del solicitante bien en el momento de la solicitud o en el de su entrega. La necesidad de dicha identificación resulta de:

· El artículo **332.9 del Reglamento Hipotecario**: “Los Registradores deberán estar comunicados directamente con el Índice General Informatizado de fincas y derechos a que se refiere el artículo 398 c) de este Reglamento, para la obtención de la información de su contenido, dejando constancia en sus archivos de la identidad del solicitante y del motivo de la solicitud.”

· **El artículo 6 de la IDGRN de 17 de febrero de 1989**: “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”. De manera que

se permite que el propietario o titular del derecho real pueda ejercitar su derecho de conocer, si así lo solicita, el nombre, domicilio y NIF de la persona que ha recabado información respecto de sus bienes.

· El **artículo 15 de la LOPD** que consagra el derecho del interesado a conocer las comunicaciones realizadas a terceros de datos relativos a su persona.

La identificación del solicitante ha de realizarse a través del Documento Nacional de Identidad o documento equivalente (en todo caso, documentos oficiales y con fotografía del solicitante) si se solicita de forma presencial o mediante documento firmado con certificado reconocido o con firma legitimada en caso de solicitarse por correo o correo electrónico y no recogerse de manera presencial que permitiría una identificación a posteriori.

El artículo **332.3 del Reglamento Hipotecario**:

“Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa. Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro.”

La DGRN en resoluciones como la de 20 de septiembre de 2013, ha interpretado el artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario en el sentido de que la finalidad del mismo no es otra que facilitar la actuación de solicitantes de información por cuenta de terceros que, por su carácter de actores del mercado están dispensados de acreditar el mandato recibido, con el derecho que corresponde al titular de datos personales a saber quién está solicitando información de los mismos por lo que, en cualquier caso, deberá identificarse por el solicitante la persona o entidad en cuyo nombre actúa.

UNA VEZ SOLICITADA LA EXPEDICIÓN DE PUBLICIDAD

A la hora de emitir publicidad registral han de tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

1) ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN: el Registrador calificará no sólo si procede o no expedir la información solicitada para lo que habrá de atender a la causa o finalidad alegada y valorar el interés legítimo (que desarrollaremos ampliamente con posterioridad) y, en su caso, el encargo, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en los folios registrales puede incluir o debe excluir de dicha información.

Contenido de la información

Artículo 1 de la IDGRN de 17 de febrero de 1998: “Los RPM, al dar conocimiento del contenido del Registro, en la parte necesaria, a las personas que lo soliciten, por nota simple o certificación, lo harán, en todo caso, mediante el tratamiento profesional de la información, de modo que resulte expresada con claridad y sencillez y se excluyan los datos irrelevantes, siendo efectiva la posibilidad de publicidad sin necesidad de intermediación.”

Ello presenta una íntima relación con una de los principios básicos de la LOPD: principio de calidad de datos de manera que la publicidad formal ha de recoger fielmente los datos recogidos en los asientos registrales, pero sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el interés legítimo del solicitante.

La calificación registral sobre la expedición o no de la publicidad y contenido de la misma se fundamentará en: FINALIDAD e INTERÉS LEGÍTIMO (y, en su caso, la calificación de la representación alegada)

Artículo 4.2 IDGRN: “La solicitud de información sobre **datos personales sin relevancia patrimonial** se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme a la finalidad del Registro”

FINALIDAD

Es necesario ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista; dicha finalidad viene determinada en el **preámbulo de la IDGRN** al señalar que: “la finalidad de la publicidad formal es la de probar, judicial y extrajudicialmente, la existencia, extensión y límites del derecho inscrito y que su titular es el único legitimado para disponer de él (efectos defensivo y ofensivo), así como la de agilizar el tráfico jurídico y dar certeza a la contratación, haciendo posible en el ámbito inmobiliario y mercantil el principio de seguridad jurídica consagrado en la Constitución (artículo 9).”

“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.”

“Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es necesario tampoco que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, (*como hemos visto anteriormente*) del nombre o denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes” Así resulta igualmente del artículo **11.2 de la LOPD** que permite la exclusión de dicho consentimiento y comunicación cuando se trate de cesiones amparadas en una ley. Destacar que el principio de consentimiento ha quedado reforzado en el nuevo reglamento europeo de protección de datos que entrará en vigor en 2018.

INTERÉS

El interés alegado por cualquier solicitante debe ser justificado ante el Registrador; dicho interés ha de reunir las siguientes características:

- CONOCIDO (es decir, acreditado o justificado); excepción: autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo.
- DIRECTO O EXISTIR UN ENCARGO DEBIDAMENTE ACREDITADO (nos remitimos a lo expuesto anteriormente.)
- LEGÍTIMO: no contrario a derecho.

· PATRIMONIAL: como ha señalado la DGRN en resoluciones como la de 28 de abril de 2014 , el interés expresado no puede ser cualquier interés 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.

La legislación de protección de datos impone al Registrador la necesidad de calificar teniendo en cuenta el interés alegado, pero el resultado positivo o negativo de dicha valoración se sujeta a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

Artículo 228 Ley Hipotecaria

Si el Registrador se niega a la manifestación de los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, el interesado podrá recurrir la decisión de éste ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria en lo relativo a la legitimación para recurrir, plazo, lugar de presentación del recurso, formación del expediente y contenido del informe del Registrador, plazo de resolución y revisión jurisdiccional de ésta.

Comentar casos concretos de datos personales que se ceden sin consentimiento por tener interés patrimonial y finalidad de la publicidad registral:

· domicilio p.ej. en caso de ejecuciones hipotecarias, incapacidad en caso de solicitud de nota de Notario para venta (excluir la causa), si es vivienda habitual para, p.ej., embargo de bien privativo, etc.

Información que no se da nunca: causas de querellas, causas de desheredación, cambio de sexo...

Si da tiempo: comentar precio, asientos cancelados.

Al inicio planteábamos la posibilidad de armonizar el principio de publicidad, piedra angular de la institución registral, y el derecho fundamental a la protección de datos de carácter personal, tal como ha quedado expuesto y como señala Roca Trías en un artículo de opinión en el número 76 de la revista Registradores "aunque con dificultades de integración entre ambos derechos, pueden equilibrarse y es lo que ha venido sucediendo hasta ahora en el Registro de la Propiedad español"