

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10278 *Resolución de 18 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la propiedad de Fraga, por las que se deniega la expedición de una certificación y diversas notas simples.*

En el recurso interpuesto por doña J. V. L. contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la Propiedad de Fraga, doña María José Caubet Suanzes, por las que se deniega la expedición de una certificación y diversas notas simples.

Hechos

I

Con fecha 16 de mayo de 2014, se recibió en el Registro de la Propiedad de Fraga instancia suscrita por doña J. V. L. por la que solicitaba le sea expedida nota simple de las fincas registrales números 435, 629 y 855. El motivo alegado es investigación jurídica sobre el objeto, titularidad o limitaciones, haciendo constar como circunstancias especiales lo siguiente: «Que los libros del Registro son de contenido imposible al ser yo titular de las tres fincas 435, 629 y 855 según la inscripción 4.ª de la 435 vigente al haberse declarado en firme la caducidad de la instancia en el Pto 598/88 del Juzgado n.º 1 de Huesca y haberse extinguido todas y cancelado todas las anotaciones e inscripciones en la extensa la 435. Que como los Registradores califican bajo su responsabilidad y en virtud del artículo 82 de la L.H. por ministerio-y-disposición-de-la-ley. Al haber requerido –el Notario– en mi nombre al Registrador para que cancelara también todo lo dimanante de caducado y extinguido jurídicamente y registralmente del referido 598/88 con reiteración. Que a la presentación de esta solicitud al no ser necesario el consentimiento del titular inscrito para-la-cancelación de las inscripciones dimanantes del 598/88, será responsabilidad del registrador que no figure yo-titular en la 435, 629 y 855».

El día 20 de mayo de 2014 se presentó, en el citado Registro, otra instancia firmada por doña J. V. L. por la que solicitaba certificación con historia registral de las referidas fincas. En esta instancia se insertan idénticas circunstancias especiales.

II

Las citadas solicitudes fueron objeto de las siguientes notas de calificación: 1.º) En cuanto a la solicitud de nota simple: «Fraga, a diecinueve de mayo de dos mil catorce Calificada la solicitud de nota simple relativa a las fincas registrales 435, 629 y 855 de Ontiñena, se deniega la información solicitada respecto de las registrales 629 y 855 por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: -Con fecha 16 de mayo de 2014 se recibe en este Registro instancia de doña J. V. L., por la que solicita nota simple de las fincas 435, 629 y 855 del término de Ontiñena. -El motivo alegado en la solicitud es la investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad y limitaciones, haciendo constar la solicitante como circunstancias especiales lo siguiente: «Que los libros del Registro son de contenido imposible al ser yo titular de las tres fincas 435, 629 y 855 según la inscripción 4.ª de la 435 vigente al haberse declarado en firme la caducidad de la instancia en el Pto 598/88 del Juzgado N.º1 de Huesca y haberse extinguido todas y cancelado todas las anotaciones e inscripciones en la extensa la 435. Que como los Registradores califican bajo su responsabilidad y en virtud del artículo 82 de la L.H. por ministerio-y-disposición-de-la-ley. Al haber requerido el Notario en mi nombre al Registrador para que cancelara también todo lo dimanante de caducado y extinguido jurídicamente y

registralmente del referido 598/88 con reiteración. Que a la presentación de esta solicitud al no ser necesario el consentimiento del titular inscrito para-la-cancelación de las inscripciones dimanantes del 598/88, será responsabilidad del registrador que no figure-yo titular en la 435, 629 y 855». Defectos y fundamentos de Derecho: Falta de interés legítimo de la solicitante. Conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, 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 dicho interés se ha de justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (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 autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 de la Ley Hipotecaria presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario) y legítimo (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 contrario a Derecho. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. En este sentido, por un lado, el artículo 14 de la Instrucción de la D.G.R.N. de 29 de octubre de 1996 ya señalaba que la obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica. Y, por otro lado, la publicidad formal ha de expresar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, pero sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. 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. Del contenido de la instancia no puede deducirse que la solicitante tenga interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, ni que su interés sea un interés patrimonial, en lo que se refiere al objeto y extensión de la publicidad, ni legítimo a juicio de la Registradora que suscribe. La pretensión de la solicitante, según se desprende de la instancia, parece ser que, por la mera petición de información registral, se modifique el contenido del Registro, para que se adapte a lo que la solicitante desea y esta Registradora modifique sin más los asientos del Registro. Evidentemente, ello es inviable y dado que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, serán los Tribunales de Justicia quienes deban ordenarlo. Con arreglo a lo anteriormente expuesto, la Registradora que suscribe ha resuelto expedir la nota simple solicitada respecto de la registral 435, única respecto de la cual podría entenderse que concurre en la solicitante un interés legítimo compatible con los fines de la publicidad registral inmobiliaria, por ser titular de derecho inscrito sobre la finca, y denegar la expedición de nota simple informativa respecto de las otras dos fincas incluidas en la solicitud, registrales 629 y 855 del término de Ontiñena. Conforme al artículo 228 de la Ley Hipotecaria, contra esta calificación (...) La Registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Doña María José Caubet Suanzes», y 2.º) En cuanto a la solicitud de certificación: «Fraga, a veintiuno de mayo de dos mil catorce. Calificada la solicitud de certificación relativa a las fincas registrales 435, 629 y 855 de Ontiñena, se deniega la expedición de certificación por los siguientes hechos y fundamentos de

derecho: -Con fecha 20 de mayo de 2014 ha tenido entrada en este Registro, bajo el número 929/2014, causando el asiento de presentación 664 del Diario 65, instancia de doña J. V. L., por la que solicita certificación con historia registral de las fincas 435, 629 y 855 del término de Ontiñena. -El motivo alegado en la solicitud es la investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad y limitaciones, haciendo constar la solicitante como circunstancias especiales los siguiente: «Que los libros del Registro son de contenido imposible al ser yo titular de las tres fincas 435, 629 y 855 según la inscripción 4.ª de la 435 vigente al haberse declarado en firme la caducidad de la instancia en el Pto 598/88 del Juzgado N.º 1 de Huesca y haberse extinguido todas y cancelado todas las anotaciones e inscripciones en la extensa la 435. Que como los Registradores califican bajo su responsabilidad y en virtud del artículo 82 de la L.H. por ministerio-y-disposición-de-la-ley. Al haber requerido el Notario en mi nombre al Registrador para que cancelara también todo lo dimanante de caducado y extinguido jurídicamente y registralmente del referido 598/88 con reiteración. Que a la presentación de esta solicitud al no ser necesario el consentimiento del titular inscrito para-la-cancelación de las inscripciones dimanantes del 598/88, será responsabilidad del registrador que no figure-yo titular en la 435, 629 y 855» Defectos y fundamentos de Derecho: 1) Falta de interés legítimo de la solicitante respecto de las registrales 629 y 855. Conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, 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 dicho interés se ha de justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (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 autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 de la Ley Hipotecaria presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario) y legítimo (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. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. En este sentido, por un lado, el artículo 14 de la Instrucción de la D.G.R.N. de 29 de octubre de 1996 ya señalaba que la obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica. Y, por otro lado, la publicidad formal ha de expresar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, pero sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. 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. Del contenido de la instancia no puede deducirse que la solicitante tenga interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, ni que su interés sea un interés patrimonial, en lo que se refiere al objeto y extensión de la publicidad, ni legítimo a juicio de la Registradora que suscribe. La pretensión de la solicitante, según se desprende de la instancia, parece ser que, por la mera petición de certificación, se modifique el contenido del Registro respecto de las registrales 629 y 855 citadas, para que se adapte a lo que la solicitante desea y

esta Registradora modifique sin más los asientos del Registro. Evidentemente, ello es inviable y dado que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, serán los Tribunales de Justicia quienes deban ordenarlo. A lo sumo, únicamente en la finca registral 435 podrá entenderse que concurre en la solicitante un interés legítimo compatible con los fines de la publicidad registral inmobiliaria, por ser titular de derecho inscrito sobre la finca. 2) Además de la falta de interés legítimo de la solicitante, debe darse otro motivo a la negativa a expedir la certificación solicitada. Este motivo es el relativo al contenido de la información que se solicita. La petición de publicidad formal respecto de las registrales 435. 629 v 855 es indiscriminada, pues se hace sin exclusión alguna y, por tanto, con inclusión de lo que constituye el total historial registral de las tres fincas. En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo 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. El Registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho 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. 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 -L.O.P.D.- (artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria). Obligación que recuerda la Instrucción de la D.G.R.N. de 29 de octubre de 1996 y ratifica la Instrucción de la D.G.R.N. de 17 de febrero de 1998, el artículo 4 párrafos 1 y 2 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de protección de datos de carácter personal y la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de noviembre de 2000. Así 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. Conforme al artículo 228 de la Ley Hipotecaria, contra esta calificación (...) La Registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Doña María José Caubet Suanzes».

III

Contra las anteriores notas de calificación, doña J. V. L. interpuso recurso mediante escrito, de fecha 20 de junio de 2014, en el que resumidamente expone: Que es titular de las tres fincas sobre las que se ha pedido información según la inscripción extensa 4.^a de la número 435, por haberse declarado la caducidad de la instancia por el transcurso de más de cuatro años sin actividad procesal en el procedimiento hipotecario número 598/88 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Huesca y haber librado el Juzgado mandamiento de cancelación; Que la registradora, en sus fundamentos de Derecho, no contrarresta jurídicamente sus considerandos y arbitrariamente facilita sólo nota simple de la finca número 435 denegando las notas en cuanto a las otras dos fincas, llegando a negar la certificación incluso de la finca que figura ya en el Registro a su nombre. Reproduce íntegramente el «petitum» incluido en ambas solicitudes y que se ha transcrito anteriormente, alegando que por parte de la registradora no se le ha recibido y que la solicitud la ha debido realizar por correo al negarse a sellar la constancia de solicitud en el Registro de Fraga, afirmando que las calificaciones son nulas de pleno derecho, incongruentes y carentes de motivación; Que no se necesita consentimiento del titular registral para cancelar inscripciones por disposición de la ley, teniendo que figurar como titular de las tres fincas; Que la no adecuación del Registro a la realidad podría provocar que quien no dispone del dominio pueda transmitir la propiedad de lo que no le pertenece, y Que el incumplimiento de las disposiciones de la Ley Hipotecaria hace que los libros del Registro tengan un contenido imposible, al haber cobrado vigencia nuevamente la hipoteca de las tres fincas en la extensa 435.3, y continúa refiriendo la necesidad de que el juez se ponga de acuerdo con la registradora, quien deberá tomar anotación preventiva

y solicitar al Juzgado el mandamiento de cancelación total o, subsidiariamente, en cumplimiento de los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario, cancelar la ejecución de oficio sin intervención del titular registral ni necesidad de mandamiento. Finaliza solicitando que se ordene librar las certificaciones solicitadas.

IV

La registradora de la Propiedad de Fraga, doña María José Caubet Suanzes, emitió su informe con fecha 8 de julio de 2014, manteniendo íntegramente sus calificaciones, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4, 6, 9, 11, 15 y 18 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 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 y 3 de febrero y 30 de mayo de 2014.

1. La recurrente interpone un solo recurso a pesar de la existencia de dos notas de calificación pero dada la identidad de recurrente, objeto e identidad de motivos de denegación, (el único defecto en cuanto a la solicitud de expedición de notas simples es el mismo que se refleja como primero en la nota de calificación relativa a la expedición de certificación), procede su resolución conjunta.

2. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– La solicitante de la información y recurrente, doña J. V. L., es titular de una cuarta parte en nuda propiedad de la finca registral número 435, con anterioridad ostentó derechos respecto de las demás fincas sobre las que se solicita la información, registrales números 629 y 855.

– A raíz de la ejecución de una hipoteca que gravaba todas ellas, en el procedimiento de ejecución 598/88 a que hace referencia la recurrente en su solicitud, fueron adjudicadas a la entidad acreedora, las fincas 629 y 855 en virtud de auto de fecha 3 de julio de 1990 y la finca 435 en virtud de auto de fecha 27 de abril de 1995.

– Las fincas números 629 y 855 fueron posteriormente transmitidas y constan en la actualidad inscritas a favor de personas ajenas a la recurrente.

– En cuanto a la finca número 435, se decretó la nulidad de las actuaciones, pero sólo en relación con la citada finca, manteniéndose todas las actuaciones judiciales practicadas con respecto a las registrales 629 y 855.

– Como consecuencia de lo anterior, recuperaron su vigencia las inscripciones 2.^a y 3.^a de dominio y 4.^a de hipoteca de dicha finca número 435 y por lo tanto la recurrente es actualmente titular en la forma y proporción antes mencionada.

– Ahora, la citada titular solicita la expedición de sendas notas simples y certificaciones «con historia registral» de las tres fincas relacionadas.

– La registradora expide la nota simple únicamente en cuanto a la finca sobre la que la recurrente ostenta derecho de propiedad, y deniega la expedición de las certificaciones en cuanto a todas ellas.

3. El defecto común en ambas notas de calificación en cuanto a la negativa de expedir información en cuanto a las fincas 629 y 855, falta de interés legítimo de la solicitante, debe confirmarse.

Este Centro Directivo tiene declarado (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en los «Vistos»), conforme 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 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, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario), 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».

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, al establecer 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» 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).

4. 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. Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, 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 otra parte, 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.

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).

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. 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.

5. Pero el registrador, como ha señalado la reciente 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.

La pretensión de la solicitante, aun cuando alegue como interés legítimo «la investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones», es, según se desprende de la instancia, modificar el contenido del Registro para que se adapte al que considera exacto y ello mediante la mera solicitud de información, alegando la caducidad de las actuaciones judiciales. No puede deducirse por lo tanto que la solicitante tenga interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, ni que su interés sea un interés patrimonial, en lo que se refiere al objeto y extensión de la publicidad, como bien dice la registradora.

Lo requerido por la recurrente es inviable dado que los asientos del Registro, que resultan además de los pronunciamientos judiciales recaídos precisamente en el procedimiento número 598/88 a que hace referencia en su solicitud, están bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, y serán los tribunales de Justicia quienes en defecto de acuerdo de los titulares registrales, deban ordenarlo.

6. En cuanto a la negativa a la expedición de certificación, añade la registradora al defecto antes examinado en relación con las fincas registrales 629 y 855 un segundo defecto que atañe, a su juicio, también a la finca 435, de la que como se ha expuesto anteriormente, es titular la recurrente en cuanto a determinada participación.

Este segundo defecto es relativo a que la petición de publicidad formal respecto de las registrales 435, 629 y 855 es indiscriminada, pues se hace sin exclusión alguna y, por tanto, con inclusión de lo que constituye el total historial registral de las tres fincas.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado, (ver por todas la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: «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». Este precepto, incorporado por la disposición adicional segunda de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación tuvo la finalidad, como recoge su Exposición de Motivos, de «acomodar las obligaciones profesionales de los Registradores de la Propiedad a la

normativa sobre protección al consumidor y sobre condiciones generales, adecuando a las mismas y a la legislación sobre protección de datos las labores de calificación, información y publicidad formal».

Esta adecuación obedece a las exigencias derivadas del contenido de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal cuyo artículo 4 establece que: «1. Los datos de carácter personal sólo se podrán recoger para su tratamiento, así como someterlos a dicho tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido. 2. Los datos de carácter personal objeto de tratamiento no podrán usarse para finalidades incompatibles con aquellas para las que los datos hubieran sido recogidos». Dicho precepto, sustancialmente idéntico a su precedente (artículo 4 de la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre) ha dado lugar, como se verá, a una dilatada doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos») si bien la preocupación por cohonestar la necesaria finalidad de facilitar el acceso a la información del contenido de los libros registrales con su seguridad, integridad y conservación ya había sido objeto de atención desde mucho antes de la existencia de una legislación específica sobre protección de datos (vid. Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 e Instrucción de 5 de febrero de 1987).

La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «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».

Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

7. Sentado lo anterior el segundo defecto de la nota de calificación relativa a la expedición de certificación, debe confirmarse con respecto a las fincas registrales 629 y 855.

Cuestión distinta es que este último defecto pueda predicarse en relación con la finca 435 de la que es titular, siquiera parcialmente la solicitante. Como bien dice la registradora la solicitante tiene un interés legítimo compatible con los fines de la publicidad registral inmobiliaria, por ser titular de derecho inscrito sobre la finca. Es evidente que si el solicitante es el propio titular, no puede cuestionarse que pueda tener conocimiento de cualquier asiento que conste extendido en el historial del inmueble.

De hecho la legislación, tanto hipotecaria como sobre protección de datos, está dirigida a salvaguardar datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales, de forma que cuando la solicitud de información se ajusta a la finalidad registral, 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. En aquellos supuestos en que la solicitud de información no sea acorde con la finalidad propia de la institución registral (vid. Instrucción de 17 de febrero de 1998), es preciso el consentimiento específico del titular del dato solicitado sin el cual no es posible su cesión a terceros.

Es consecuencia, si mediando el consentimiento del titular registral, pueden facilitarse los datos personales o patrimoniales contenidos en los folios registrales, con mayor motivo resulta prestado tal consentimiento si el que solicita la información es el propio titular. Únicamente cabría plantearse si pueden facilitarse datos sensibles de anteriores

titulares o en caso de cotitularidad los asientos, como sucede en este supuesto, de los restantes condueños, extendidos en asientos relativos exclusivamente a los derechos de éstos y que no afecten al interés del titular que reclama la información, siendo preciso analizar las circunstancias del caso concreto y la naturaleza de los datos salvaguardables. Pero dichas condiciones no se dan en este caso ni se han contemplado en la calificación registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto a la negativa a expedir información, tanto notas simples como certificaciones, en relación a las fincas 629 y 855. Y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto a la expedición de certificación literal del historial registral relativo a la finca 435, 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, 18 de septiembre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.