

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7186 *Resolución de 17 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, por la que deniega la expedición de certificación literal del historial registral de determinadas fincas.*

En el recurso interpuesto por doña T. D. P. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, por la que deniega la expedición de certificación literal del historial registral de determinadas fincas.

Hechos

I

Mediante instancia se solicitó la expedición de «copia literal del historial registral de las parcelas con los números de policía, según plano urbanístico: 1. (...)5. 2. (...)8. 3. (...) 6». No constan en la citada solicitud los respectivos datos registrales de las citadas fincas.

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Primero: (...) Cuarto: En cuanto a lo solicitado en la precedente instancia de obtener «copia literal del historial registral de las parcelas con los números de policía, según plano urbanístico: 1.–(...)5, 2.–(...)8» no es posible certificar de las mismas al no localizarse finca alguna inscrita con dichos números de policía, y no aportarse ningún otro dato que permita su correcta identificación. Y en cuanto a lo solicitado en la precedente instancia de obtener «copia literal del historial registral de la finca sita en '...3. (...)6» y en base a los siguientes: Hechos: 1.º- En la precedente instancia doña T. D. P., que actúa, en nombre propio, solicita, entre otros extremos, «copia literal del historial registral» de la finca sita en «...(...)6», alegando como interés legítimo «...haber visitado como objeto de la compraventa el edificio de calle (...)5, la planta baja, primera y segunda planta, cada una de las cuales ocupaba las parcelas correspondientes a los números (...)5 de (...) y (...)8 de calle (...) Así como el edificio de la parcela calle (...)6 de dos plantas...». 2.º- Examinados los libros del Registro, doña T. D. P. únicamente es titular de la repetida finca 17.885 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar, consistente en la «Casa y el piso (...) recayentes a la calle (...)6...», de cuyo dominio y cargas vigentes se ha certificado en el apartado primero. Fundamentos de Derecho. 1.º) De lo expuesto en la instancia que precede y de la documentación complementaria aportada, no resulta, a juicio de la Registradora, un interés legítimo suficiente que permita certificar del historial registral de la expresada finca, que incluye asientos ya cancelados, por cuanto no consta la relevancia que para lo expuesto por la solicitante pudiera tener la publicidad literal de asientos no vigentes, y ello de conformidad con los artículos 6, 221, 222 y 227 de la Ley Hipotecaria. 39 y 332.3 del Reglamento Hipotecario. Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987 y de 29 octubre 1996 -según la cual «la publicidad registral se rige por los principios de publicidad directa, publicidad jurídica y protección de datos de carácter personal» o «El Registrador, que controla la petición de información, controla también la expedición de la misma»-, artículos 31, 32, 34 y 71 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999. de 13 de enero, de

Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el artículo 6 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de Datos de carácter personal que exige el consentimiento del afectado para el tratamiento de los datos de carácter personal, salvo -cuando los datos de carácter personal se recojan para el ejercicio de las funciones propias de las Administraciones públicas en el ámbito de sus competencias- o -cuando los datos figuren en fuentes accesibles para la satisfacción del interés legítimo perseguido por el responsable del fichero o por el del tercero a quien se comuniquen los datos, siempre que no vulneren los derechos y libertades fundamentales del interesado y el artículo 590 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el mismo sentido la Sentencia de 14 de octubre de 2002 del Tribunal Constitucional señala que «el derecho a comunicar y a emitir libremente información veraz no otorga a sus titulares un poder ilimitado sobre cualquier ámbito de la realidad, sino que, al venir reconocido como medio de formación de la opinión pública solamente puede legitimar las intromisiones en otros derechos fundamentales que guarden congruencia con la finalidad expresada, careciendo de efecto legitimador cuando se ejercite de modo desmesurado y exorbitante al fin en atención al cual la Constitución le atribuye especial protección». Y, por analogía, la resolución de 11 septiembre 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «Tercero.-El interés expresado no es cualquier interés -pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud-, sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. Cuarto.-Tal interés ha de probarse a satisfacción del Registrador; no es que dicho funcionario pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Por ello, la Instrucción señalada establece que el registrador puede dispensar de la prueba del interés a determinados profesionales, pero tal dispensa no es obligada, sino que podrá o no concederse según las circunstancias del caso. En el presente caso, es indudable que expresándose que el interés consiste 'en el inicio de actuaciones judiciales y/o administrativas', la alegación adolece de la falta de concreción suficiente. Quinto.-En el caso objeto del recurso, la dispensa no se ha concedido, y, además, la Registradora ha tratado de averiguar la relación del solicitante con los titulares de derechos sobre las fincas cuya publicidad se solicita, los cuales han negado la existencia de relación alguna. Sexto.-En consecuencia, el interés legítimo exigido legalmente no se ha probado en el presente supuesto, por lo que ha de confirmarse la decisión de la Registradora. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.» Y resolución de 03 de febrero de 2010: «En cuanto a la falta de interés legítimo, es cierto que, como ha dicho anteriormente este Centro directivo (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos y que dicho interés se ha de justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo -Sala Tercera- de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001)... 5. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante.» Resolución de 19 de Julio de 2012: «Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución de 3 de diciembre de 2010) conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo -Sala Tercera- de 16 de junio de 1990

y de 7 de junio de 2001)... 3. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. En este sentido, por un lado el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 ya señalaba que la obligación del registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica.» Resolución de 14 de septiembre de 2012; «Como tiene declarado esta Dirección General (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).» Y doctrina reiterada por Resolución 19 de noviembre de 2012, Resolución de 16 de Septiembre de 2011 y Resolución de 26 de Febrero de 2013. Y resolución de 28 de abril de 2014: «Por tanto, si se tiene en cuenta los anteriores razonamientos y particularmente: a) que entre las finalidades institucionales del registro de la propiedad no figura la investigación privada con fines carentes de contenido patrimonial; b) que la publicidad del registro no puede extenderse a los datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad institucional del registro, ni a los datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los historiales registrales, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular; y, c) que en el supuesto de hecho que nos ocupa, el solicitante no pretende averiguar a través de la certificación solicitada cuál es la titularidad o el estado de cargas actual de una finca, procede entender que el interés alegado, dada la indeterminación con que se expresa y la falta de

identificación del mandante, es ajeno a la institución registral. Acuerdo, en esta fecha, denegar la emisión de la certificación solicitada, respecto del historial registral de la finca sita en calle (...)6. De conformidad con el artículo (...) Valencia, a 15 de enero de 2018. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Ana María del Castillo González».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña T. D. P. interpuso recurso el día 22 de febrero de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Primero.—Cuestión previa. Asunto a resolver. En la certificación que nos ocupa, por el Registro de la Propiedad se interpreta que de la escritura de compraventa de fecha 06.06.2001, referido al inmueble de calle (...)6, se deduce: - La venta de «casa y el piso (...)6». - Que se corresponde con la finca registral 653 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar. - Que en fecha 09.11.2011 pasó a formar la finca registral 17.885 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar. - Que la finca tiene el CRU 46025000566296. - Que forma parte de un edificio de Valencia situado en la calle (...) y otro posterior de la calle (...) de la sección de Pueblo Nuevo del Mar, con CRU 46025000566296. Sin embargo, dicha interpretación no se corresponde con la realidad física. Así que en aras a que la realidad física sea coincidente con los títulos jurídicos y la publicidad registral, en la solicitud presentada el pasado 05.12.2017, en el punto Cuarto, referido a lo solicitado, expresamente se dijo: «interesa solicitar copia literal del historial registral. Concretamente de las parcelas con los números de policía, según plano urbanístico (...)5, (...)8 y (...)6». Es decir, se quiere el historial registral referido a la titularidad originaria de la finca y sus posibles ampliaciones, así como superficies, por lo estimamos que no es conforme a derecho que el Registro interprete que no existe un interés legítimo suficiente que permita certificar del historial registral, referido al historial de la propiedad. Sin embargo, no tenemos nada que oponer cuando el Registro niega el acceso a asientos cancelados dado que no consta la relevancia que para el solicitante pudiera tener «la publicidad literal de los asientos cancelados. No queremos ningún asiento referido a cargas, solo necesitamos los datos históricos de la propiedad a ver si los mismos ayudan a resolver: - Que fincas independientes y diferentes, como (...)5 y (...), (...), (...)6 y (...)8 tengan el mismo número de finca registral 653 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar. - Que la «casa y el piso (...)», son inmuebles diferentes. La casa, es calle (...)6, y si bien tiene un piso alto, lo tiene encima de la planta baja (...) Mientras «el piso alto (...)» se corresponde con (...)8, y llega hasta la calle (...) Antes se entraba por la derecha de calle (...)6. - ¿Por qué en la segregación de la finca registral de la calle (...), se dejó sin número registral a la calle (...)5, por consiguiente se les mantiene con el mismo número (653), siendo fincas diferentes?. - Por qué en la inscripción registral (Idifur) 46025000305612, referido a calle (...) bajo, se dice literalmente: «Planta baja que recae a la calle (...)», cuando la realidad es que recae a la calle (...) - ¿Por qué en la nota simple registral facilitada antes de la compraventa de la «casa y el piso (...)», se dice que de reciente medición resulta ocupar 220 m², y tras la compraventa se inscribe omitiendo la superficie de la parcela?. Todo ello, revela suficiente interés legítimo para acceder a los datos históricos de la finca que nos ocupa, aunque se omitan los asientos referidos a cargas. Por si no fuera suficiente, añadimos otros datos que relevan nuestro interés legítimo. Segundo.—La primavera de 2001, en la fachada del edificio de tres plantas de calle (...)5, se puso un letrero anunciando su venta y un teléfono, En las mismas fechas, la mercantil «Actisa Inmobiliaria» anunciaba su venta en internet, su precio y un teléfono de contacto, acompañando el anuncio mediante una foto del edificio de tres plantas de la fachada de la calle (...)5. El caso es que la citada inmobiliaria nos enseñó en dos ocasiones el inmueble de la calle (...)5, que incluye Calle (...)8 y nos informó que en el mismo inmueble se incluía el inmueble Calle (...)6 que no se pudo visitar por esta tapiado. Se formuló un contrato de opción de compra de los inmuebles calle (...)5, Calle (...)8 y Calle (...)6. El 06.06.2001 se formuló la correspondiente escritura pública. Como se estimó que los servicios prestados por la inmobiliaria fueron

defectuosos de las 623.500 pesetas que había que abonarles, se le descontaron 186.000 pts. Así que la inmobiliaria nos demandó. Dando lugar al Procedimiento Monitorio-Verbal número 000718/2001, seguidos en el Juzgado N.º 22 de Civil de Valencia. Que acabó con sentencia n.º 74/2002, de 15.04.2002. En los hechos probados de la citada sentencia se declara: - Que solicité los servicios de la inmobiliaria «Actisa Inmobiliaria» para la compra de los inmuebles, sitios en calle (...)5, Calle (...)8 y Calle (...)6 de Valencia. - Que la inmobiliaria tenía contrato con los propietarios de los inmuebles de (...)5, Calle (...)8 y Calle (...)6 de Valencia, para gestionar su venta. - Que según el Libro de visitas, el 05.04.2001 se le enseñó el inmueble de calle (...)5 a mi marido el Sr. R. S., y el día 11.04.2002, mi marido repitió la visita del mismo inmueble, acompañado del arquitecto D. F. L. P., sin que pudieran acceder al inmueble de calle (...)6. - Que firmamos un contrato de opción de compra de los inmuebles de (...)5, Calle (...)8 y Calle (...)6 de Valencia. - Que se nos condena al pago del 852,50 € para completar los honorarios por los servicios prestados de la inmobiliaria «Actisa Inmobiliaria» para la compra de los inmuebles, sitios en calle (...)5, Calle (...)8 y Calle (...)6 de Valencia. Como ya hemos avanzado, como objeto de la compraventa se nos enseñó el edificio de calle (...)5, la Planta baja, Primera Planta y Segunda planta. Cada una de ellas ocupaba las parcelas correspondientes a los números de policía (...)5 de calle (...) y (...)8 de calle (...). Así mismo el edificio de la parcela calle (...)6 de dos plantas. Ambos edificios estaban comunicados y los servicios, de agua y electricidad que recibía el de calle (...)6, era de calle (...)5. - Es decir, que nos enseñaron como objeto de la compraventa, los cuatro inmuebles citados. Además en la formalización de escritura se nos entregaron las llaves y el IBI de los cuatro inmuebles y otro IBI más correspondiente a la parcela calle (...)8, a pesar que no es independiente de (...)5. Segundo. Tras el acto de escritura de 06.06.2001, se nos entregaron los recibos de los servicios urbanos, las llaves y los IBI siguientes: 1. C/ (...)5 E.© P. BO PT. 1, número fijo catastro 444692. 2. C/ (...)5 E.© P. 1.º PT. 1, número fijo catastro 444693. 3. C/ (...)5 E.© P. 2.º PT. 1, número fijo catastro 444694. 4. C/ (...)8, todos, número fijo catastro 444675. 5. C/ (...)6, todos, número fijo catastro 444674. Por cierto, los servicios, de agua y electricidad que recibía el inmueble de la calle (...)6, eran de calle (...)5 y a ambos edificios estaban comunicados y entre sí. Tercero.—A pesar que nosotros no comunicamos la compra de los citados inmuebles, el Ayuntamiento pasó a reclamarnos el IBI tras la citada escritura, que como se sabe es de donde pudo deducir el Ayuntamiento que éramos los nuevos propietarios. Como quiera que recibo del IBI de C/ (...)5 E.© P. BO PT. 1, número fijo catastro 444692, es decir, de la Planta Baja, no fue incluido en la escritura, el Ayuntamiento, por error los siguió reclamando a los anterior propietarios, los cuales aclararon que formaba parte de la compraventa que nos ocupa y el Ayuntamiento pasó a reclamarlos los atrasos del IBI correspondiente de la Planta Baja desde la fecha de la escritura. Tal como aporté en mi escrito de solicitud inicial la Administración Tributaria nos adjudica la propiedad de los inmuebles que nos ocupan desde el año 2001. Cuarto.—Referido a los inmuebles que nos ocupan, hemos obtenido del Ayuntamiento de Valencia: 1. Licencia de Rehabilitación de fachada y cubierta con instalación de andamio, para calle (...)6, mediante Resolución U-3360, de fecha 12.05.2004. 2. Licencia de primera ocupación para calle (...)6, por Resolución N.º SM-2070 de fecha 18 de mayo de 2016. 3. Licencia obra de reforma interior en vivienda de calle (...)6, por Resolución N.º U-231 de 3 de febrero de 2009. 4. Licencia de reforma interior de segunda planta de la vivienda de calle (...)5, mediante Resolución de fecha 13 de octubre de 2013 en Exp. 03501 2002. 709. 5. Licencia de primera ocupación para segunda planta de la vivienda de calle (...)5, por Resolución N.º 1165-1 de fecha 4 de octubre de 2013. 6. Licencia de Rehabilitación de fachada y cubierta con instalación de andamio, para inmueble de calle (...)5 y (...)8, mediante Resolución N.º 839-1 de fecha 23 de junio de 2012. 7. El edificio calle (...)5, tiene un ascensor, instalado como parte del proyecto de rehabilitación de la segunda planta (Exp. [...]). Planta construida en los años 40 de pasado siglo, cuya existencia en el Registro no consta. Con N.º de conexión (...) y sello electrónico en el certificado de Instalación de Baja Tensión (...) Todo ello, sin olvidar

que desde el 06.06.2001 que se nos entregaron las llaves no hemos dejado de ocupar el edificio formado por las parcelas con números de policía (...)5 de calle (...), y (...)6, (...)8 de calle (...). Sin que en ningún momento se nos haya perturbado por nadie de nuestra condición de propietario. Además, aparecemos como titulares y abonamos los servicios de luz, agua y gas de todos inmuebles mencionados. Cuarto.—De lo expuesto puntos anteriores queda acreditado ante el Registrador que tengo un interés patrimonial legítimo en conocer el estado de los bienes inscritos sobre los cuales interesa solicitar copia literal del historial registral. Concretamente de las parcelas con los números de policía, según plano urbanístico (...)5, (...)8 y (...)6. Por lo expuesto, Solicito, que tengan por presentado en tiempo y forma recurso contra la certificación del de Registro de la Propiedad de Valencia N.º 3, de 15.01.2016 y de acuerdo lo manifestado en el cuerpo del escrito se declare tener interés legítima para acceder al historial referido a la titularidad del inmueble calle (...)6, de Valencia».

IV

La registradora emitió informe el día 12 de marzo de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 265 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 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, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 19 de abril, 21 de junio y 19 de diciembre de 2016, 26 y 27 de junio y 11 de diciembre de 2017 y 21 de febrero de 2018.

1. El presente expediente tiene por objeto la decisión de la registradora de denegar parcialmente la expedición de certificación del historial registral de determinadas fincas pertenecientes a su distrito hipotecario. En concreto la interesada solicita la expedición de copia literal del historial registral de tres parcelas cuya descripción en la solicitud presentada se refiere a los siguientes datos identificativos: «parcelas con números de policía, según plano urbanístico: 1. (...)5. 2. (...)8. 3. (...)6». No constan en la indicada solicitud los respectivos datos registrales de las citadas fincas, si bien se acompañan a la misma como documentación relacionada fotocopia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la solicitante correspondiente al ejercicio 2006 y fotocopia de la escritura de compraventa otorgada en Valencia el 6 de junio de 2001 por la que la solicitante y su esposo adquirieron la «casa y el piso (...) recayentes a la calle (...) por donde tiene el número (...)6, parte de un edificio que además consta de otro piso alto recayente a esta última calle y de planta baja y piso alto recayente a la calle (...) por donde tiene el número (...)».

La registradora expide certificación de fecha 15 de enero de 2018 en la que hace constar:

a) Primero: que la citada finca a que se refiere la escritura indicada es la «finca registral 653 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar, y de cuya nota de inscripción en este Registro de la Propiedad, de 9 de noviembre de 2001 resulta que dicha casa baja y piso alto de la derecha pasó a formar por separación la finca registral 17.885 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar», en relación con la cual «se hace constar que examinados los índices de este Registro, con el número (...)6 de la calle (...) consta inscrita a favor de la solicitante, dicha casa baja y piso alto recayentes a calle (...), finca registral 17.885..., cuya descripción, titularidad y cargas vigentes, resultan de sus inscripciones 1.ª y 2.ª, extendidas al folio..., que se acompañan mediante fotocopia... Igualmente de los libros del Registro resulta que dicha casa baja y piso alto, finca registral 17.885..., forman parte de un edificio en Valencia, con fachadas a la calle (...) y otra posterior a la calle de (...), finca registral 653 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar, cuyo Código Registral Único –CRU- es..., y cuya descripción se transcribe literalmente a continuación...».

b) En el apartado segundo de la citada certificación se añade lo siguiente: «Los distintos locales que integran el citado edificio, finca registral 653... han pasado a formar las fincas registrales 20.759 con Código Registral Único..., 19.099 con Código Registral Único..., 16.567 con Código Registral Único..., 16.568 con Código Registral Único, y la citada finca 17.885 -de cuyo dominio y cargas se ha certificado en el apartado Primero... Atendiendo a lo expuesto en la precedente instancia, se certifica a continuación del dominio y cargas vigentes de los citados locales que integran el edificio, fincas registrales 20.759, 19.099, 16.567, 17.885 -ésta titularidad de la solicitante- y 16.568, mediante fotocopia en diez folios de papel común, numerados y con el sello del Registro...».

c) Respecto de la parte del historial registral relativo a asientos no vigentes de la aludida finca 17.885, de la que es titular la solicitante, y asimismo la parte no vigente del historial registral de las restantes fincas que integran el edificio del que dichas fincas forman parte, la registradora deniega la certificación por no resultar, a su juicio, un interés legítimo suficiente que permita certificar de los asientos ya cancelados de dichas fincas, «en cuanto no consta la relevancia que para los expuesto por la solicitante pudiera tener la publicidad literal de asientos no vigentes».

d) Finalmente respecto de las otras dos parcelas comprendidas en la solicitud se deniega igualmente la certificación por «no ser posible certificar de las mismas al no localizarse finca alguna inscrita con dichos números de policía, y no aportarse ningún otro dato que permita su correcta identificación».

La recurrente, por su parte, pone de manifiesto en el escrito de recurso la finalidad a que responde su petición de información registral, concretando que lo pretendido, dada la disparidad existente entre la realidad física de las fincas y los títulos relativos a las mismas, es resolver las siguientes cuestiones: «Que fincas independientes y diferentes, como (...)5 y (...), (...), (...)6 y (...)8 tengan el mismo número de finca registral 653 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar. Que la «casa y el piso (...)», son inmuebles diferentes. La casa, es calle (...)6, y si bien tiene un piso alto, lo tiene encima de la planta baja (...) Mientras «el piso alto de la derecha» se corresponde con (...)8, y llega hasta la calle (...) Antes se entraba por la derecha de calle (...)6. ¿Por qué en la segregación de la finca registral de la calle (...), se dejó sin número registral a la calle (...)5, por consiguiente se les mantiene con el mismo número (653), siendo fincas diferentes?. Por qué en la inscripción registral (Idifur) 46025000305612, referido a calle (...), se dice literalmente: «Planta baja que recae a la calle (...)», cuando la realidad es que recae a la calle (...) ¿Por qué en la nota simple registral facilitada antes de la compraventa de la «casa y el piso (...)», se dice que de reciente medición resulta ocupar 220 m², y tras la compraventa se inscribe omitiendo la superficie de la parcela?».

2. Con carácter previo hay que recordar, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (última Resolución de 11 de diciembre de 2017) que, a tenor de lo

señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, debiendo recaer el recurso «exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma» (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), por lo que la justificación sobre el interés legítimo alegado en el escrito del recurso, y que no tuvo a la vista la registradora al tiempo de emitir su calificación, no puede ser tenida en cuenta tampoco por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución, que se debe ceñir exclusivamente a la justificación y finalidades señalada en la instancia presentada en el Registro que fue objeto de calificación, instancia en la que se alude a diversos antecedentes relativos a la compraventa de la «casa y el piso alto de la derecha, recayentes a la calle (...) por donde tiene el número (...)6», a que antes se aludió, antecedentes relacionados con la publicidad la oferta de venta de dicho inmueble, con la intermediación en dicha venta de una agencia inmobiliaria, con el pleito que en relación con los servicios y honorarios de esta última mantuvo la ahora recurrente, sobre las visitas realizadas al inmueble con anterioridad a la formalización de la compraventa, a los recibos de Impuesto de Bienes Inmuebles girados en relación con las fincas interesadas por parte del Ayuntamiento, las licencias de reformas, de primera ocupación, etc., concedidas por el mismo Ayuntamiento, y otros detalles previos y posteriores a la formalización documental de la reiterada compraventa; sin llegar no obstante a concretar la específica finalidad o motivo que justifica su interés legítimo para obtener la información registral solicitada, concreción que sí formula en el propio escrito de recurso.

3. En cuanto al fondo del recurso, debe resolverse conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los límites de la publicidad registral en relación con la legislación hipotecaria y la legislación de protección de datos.

En primer lugar, procede decidir sobre el acuerdo de la registradora en relación con la certificación emitida respecto de la finca registral 17.885 -de la que es titular la solicitante- y respecto de las fincas registrales 16.567, 16.568, 19.099 y 20.759, que en su conjunto integran el edificio del que forma parte la finca de que es titular la recurrente, de denegar parcialmente la certificación exclusivamente respecto de los asientos no vigentes.

La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, entre otras), con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. No cabe para la

investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

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

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

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

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

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

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 15/1999, de 13 de diciembre).

4. Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la

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

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001, recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

Pero el registrador, como ha señalado la Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información.

5. En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad, como se ha avanzado, si bien se alude a los antecedentes fácticos de la compraventa de la finca registral de la que es titular la recurrente (publicidad de la oferta de venta de dicho inmueble, de la intermediación de una agencia inmobiliaria, del pleito que en relación con los servicios y honorarios de esta última mantuvo la ahora recurrente, sobre las visitas giradas al inmueble con anterioridad a la formalización de la compraventa, etc.), así como otras circunstancias posteriores a la citada compraventa (recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles girados en relación con las fincas interesadas por parte del Ayuntamiento, las licencias de reformas, primera ocupación, etc., concedidas por el mismo Ayuntamiento, etc.), sin embargo no se llegaba a concretar la específica finalidad o motivo que justifique su interés legítimo para obtener la información registral solicitada.

Concreción que, como ya se ha adelantado, sí formula en el propio escrito de recurso, y que responde a la confusión sobre la correcta identificación de las distintas fincas relacionadas con la compraventa formalizada ante el notario de Valencia, don Carlos Pascual de Miguel, como sustituto por incompatibilidad del también notario de Valencia, don Mariano Arias Llamas, el 6 de junio de 2001, bajo el número de protocolo 1.550, en los términos que más arriba se han expresado.

Pero, como se ha indicado anteriormente, el recurso sólo puede tener en cuenta los datos que obren en poder del registrador cuando emite la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o motivaciones ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones o recurso, por lo que, en vía de principios, dicha motivación resulta irrelevante a los efectos del presente expediente, no pudiendo amparar la pretensión deducida por el recurrente, sin perjuicio de la valoración que merezca en un nuevo trámite de calificación en caso de presentarse nuevamente la solicitud invocando dicha justificación.

No obstante lo cual, y en aras del principio de economía procedimental, cabe indicar que en cuanto a las distintas cuestiones que la solicitante pretende resolver con la información solicitada, dado que se refieren a la configuración física de las fincas y a su estructuración jurídica como fincas independientes pero relacionadas entre sí (la registradora en su informe aclara que el «el edificio finca matriz, finca registral 653, Edificio con fachada principal a la calle (...) y otra posterior a la calle (...) está constituido en propiedad horizontal de facto y está integrado por cinco departamentos, fincas registrales 20759, 19099, 16567, 16568 y 17885»), en la medida en que pueda coadyuvar a su resolución la publicidad registral, la certificación expedida en los concretos términos que se han señalado en el fundamento jurídico primero de esta Resolución, comprensiva de la descripción del inmueble, y de la descripción, titularidad y cargas vigentes de todos los departamentos o fincas registrales que lo integran (certificación que se expide bajo la modalidad de literal), es suficiente para satisfacer la finalidad pretendida, aun habiéndose denegado la publicidad respecto de los asientos ya cancelados, por los motivos que constan en dicha calificación y que guardan relación con la exigencia ya expuesta de que los datos proporcionados por la publicidad registral sean «adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido», conforme a los imperativos derivados de la legislación de protección de datos, que de forma extensa han quedado expuestas en los anteriores fundamentos de esta Resolución, pues no se vislumbra en qué forma la inclusión de los asientos cancelados sobre titularidad dominical y cargas ya canceladas y carentes de vigencia podrían ayudar a despejar las dudas planteadas.

Sin que, como igualmente se ha dicho, ello signifique 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, actuación que en el presente caso ha ponderado adecuadamente el conjunto de circunstancias concurrentes y se ha ajustado a la doctrina que sobre los límites de la publicidad registral resultan de la vigente normativa hipotecaria y de protección de datos, conforme a la interpretación que de la misma viene realizando la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo y la doctrina reiterada de este Centro Directivo. Todo ello se suma a la incongruencia en que en la formulación de su actuación impugnativa ha incurrido la recurrente, pues si por un lado recurre «in totum» contra la calificación parcialmente denegatoria, en los términos que ya se han visto, por otro afirma en el recurso que no recurre contra la denegación de la certificación de los asientos no vigentes, si bien luego aclara que lo que no le interesa -a pesar de su petición inicial- es la certificación respecto de las cargas ya canceladas. Sea de ello lo que fuere, lo cierto es que la nueva delimitación del «petitum» en el recurso no salva los obstáculos antes indicados para acceder a lo solicitado en los términos así reformulados, por los mismos fundamentos ya expresados.

6. Igual suerte desestimatoria merece el recurso en relación con la denegación de la certificación respecto de las dos parcelas que no han podido ser localizadas ni identificadas con finca registral alguna con arreglo a los datos identificativos aportados por el recurrente. Como ha declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 25 de noviembre de 2016 y 21 de febrero de 2018, relativa al mismo supuesto de hecho objeto de la presente), resulta de todo punto necesaria la adecuada concreción del bien sobre el que se pretende obtener la publicidad, de tal manera que el registrador pueda dar cumplimiento a su deber de calificación respecto del interés legítimo. A tal determinación se refiere el párrafo quinto del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria al establecer que «las fincas y derechos se identificarán a través de: a) Cualesquiera de sus titulares, haciendo constar el apellido, nombre y número de documento nacional de identidad o documento que permita identificar a las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas. b) Libro, asiento, tomo y folio registral. c) Referencia catastral, cuando constare en el Registro».

En el mismo sentido el artículo 341 del Reglamento Hipotecario dispone que «el Registrador devolverá las solicitudes de los interesados o los mandamientos o comunicaciones de los Jueces, Tribunales o funcionarios cuando no expresaren con

bastante claridad y precisión la especie de certificación que se reclame, o los bienes, personas o período a que ésta ha de referirse», añadiendo en su párrafo segundo que «en igual forma procederá el Registrador siempre que tuviere duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aunque los mandamientos o solicitudes estén redactados con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error o confusión».

La solicitud objeto de calificación no contiene dato alguno que permita conocer de manera directa e inequívoca a qué inmuebles se estaba refiriendo ya que, por un lado no constan los datos del titular registral de las parcelas objeto de la solicitud; ni sus respectivos datos registrales; y resulta que los datos aportados respecto de la misma - número de policía según plano urbanístico- no coinciden con la descripción de ninguna de las posibles fincas registrales, según resulta de la calificación de la registradora, sin que dicha conclusión pueda entenderse desvirtuada por lo manifestado en el recurso.

Por tanto, debe concluirse que la actuación de la registradora ha sido correcta ya que en la instancia presentada no quedan descritos de manera adecuada para su imprescindible identificación registral los inmuebles objeto de la solicitud, por lo que haber calificado en otro sentido la misma habría conculcado tanto la normativa hipotecaria, como relativa a la protección de datos de carácter personal, trasgrediendo el deber de tratamiento profesional de la información recogido en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 17 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.