

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12898 *Resolución de 16 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 12, por la que se deniega la expedición de una certificación.*

En el recurso interpuesto por don J. F. C. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 12, doña María de la Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, por la que se deniega la expedición de una certificación.

Hechos

I

El día 12 de marzo de 2021, don J. F. C. solicitó al Registro de la Propiedad de Madrid número 12, certificación relativa a la finca registral número 26.608 de la demarcación del citado Registro. El solicitante manifestó como interés legítimo «conocer actualmente la situación de la finca». Respondiendo a la anterior solicitud, se expidió certificación literal y se entregó al solicitante. En la citada certificación, se anularon las referencias de datos protegidos por la Ley de Protección de Datos Personales, como domicilios, precios y formas de pago que constaban en las distintas inscripciones del historial de la finca. El día 5 de abril de 2021, el solicitante de la certificación reclamó la expedición de la certificación completa al haberse «omitido en la misma la cantidad de dinero en que se subroga, D.ª M. F. C. (...) la cantidad monetaria que la Cooperativa de Viviendas confiesa haber recibido por la vivienda, incluido el precio de la participación indivisa (...) la cantidad de dinero, del precio global de la compraventa, y del precio (...) que se reservó la parte compradora para el pago de la hipoteca y (...) el resto de la cantidad de dinero, que la parte vendedora recibe de la parte compradora» estimando que son aspectos esenciales de una certificación literal.

II

La registradora de la Propiedad de Madrid número 12 denegó la expedición de la certificación conteniendo los datos omitidos, expidiendo la siguiente nota de calificación:

«Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, registradora titular del Registro 12 de Madrid, emite el siguiente informe:

Documento calificado: Reclamación por parte de Don J. F. C. presentada en el Registro el día 5 de abril de 2021. Número de entrada 52.385.

Hechos.

El día 12 de marzo pasado, Don J. F. C. solicitó certificación relativa a la finca 26.608 de la demarcación de este Registro. Manifestó como interés legítimo “conocer actualmente la situación de la finca”.

Se expidió certificación literal y se entregó al solicitante. En la citada certificación se anularon las referencias de datos protegidos por la Ley de Protección de datos, como domicilios, precios y formas de pago que constan en las distintas inscripciones del historial de la finca.

El 5 de abril pasado, el solicitante de la certificación presentó reclamación ante esta registradora por haber “omitido en la misma la cantidad de dinero en que se suroga [sic] D.ª M. F. C.”, “la cantidad monetaria que la Cooperativa de Viviendas confiesa haber recibido por la vivienda, incluido el precio de la participación indivisa...” “la cantidad de dinero del precio global de la compraventa y del precio que se reservó la parte compradora para el pago de la hipoteca y el resto de la cantidad de dinero que fa parte vendedora recibe de la parte compradora”.

En la actualidad la finca de la que se certificó figura inscrita a favor de don B. F. G. B. y doña M. C. B. Z.

Fundamentos de Derecho.

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. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser conocido, directo y legítimo. 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.

En el presente caso, en la solicitud inicial de publicidad únicamente se indica que la certificación se solicita para conocer actualmente la situación de la finca. Del contenido de la certificación resulta perfectamente claro cuál es la situación actual. Pero a juicio de la registradora, no se acredita interés legítimo para conocer los datos protegidos por la Ley de Protección de Datos (artículos 1 a 5 de la Ley 3/2018, de 5 de diciembre).

Contra esta calificación (...)

Madrid, 8 de abril de 2021 La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. C., interpuso recurso el día 4 de mayo de 2021 mediante escrito con el siguiente contenido:

«Antecedentes de hecho.

Primero.–1.º Que dado que tenía la Certificación Literal completa del año 2000 de la finca 26608, incluido garaje (parte indivisa) y trastero (...) y la empresa tasadora de la finca la necesitaba actualizada, me pidió la misma, Nota simple actualizada de la finca, por lo que con fecha 12 de marzo de 2021, solicité verbalmente del Registro Número 12 de Madrid, Nota Simple actualizada de la finca n.º 26608, (...) que se me expidió en el momento, pero dado que no estaba incluido la parte indivisa o garaje, anejo a la misma, que sí figuraba en la certificación Literal del año 2000, (...) es por lo que, minutos más tarde solicito Certificación Literal de la finca, y pago 3,64 euros, por nada, pues se mutila la parte indivisa o garaje, que se excluye, (...) para conocer actualmente la situación de la finca, con la esperanza de que estuviera completa, pues se solicita literal, incluida en la misma la parte indivisa o garaje, pero me encuentro con la sorpresa de que me entregan una certificación, que me cuesta 43,56 euros, (...) en la que se tachan con rotulador negro los aspectos económicos de las transacciones económicas, aspecto que dificulta enormemente hacer la tasación de una vivienda de Protección Oficial. Por ello solicito por escrito de 5 de abril de 2021 nueva certificación literal, (...) de la finca 26.608, inscripciones 1.º, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª sin que figuren tachadas las cantidades monetarias de referencia de la misma, según se ha explicado en el cuerpo de este escrito y sin que suponga tener que volver a pagar 2 veces por lo mismo, pues no soy responsable de dichas tachaduras en la certificación literal emitida.

Segundo.–Co [sic] fecha 16 de abril de 2021 realicé la queja ante el Decanato del Colegio de Procuradores para que intervenga en la justa solución del caso planteado, de la que no he recibido respuesta y que no interrumpe el plazo de interposición de este Recurso Gubernativo.

Tercero.–Que con fecha 15 de abril de 2021, he recibido la Resolución o Calificación de 8 de abril de 2021, (...) denegatoria de lo solicitado, la certificación literal sin que aparezcan tachados los aspectos económicos citados en mi escrito de 5 de abril de 2021, que me devuelve la certificación incompleta con las tachaduras indicadas, que se basa:

- Que no tengo interés legítimo.
- Que dichos datos (los tachados en la Certificación emitida están protegidos por la Ley de Protección de Datos, (artículos 1 al 5 de la Ley 3/2018, de 5 de diciembre).

No estando conforme con dicha Resolución o Calificación de la Registradora es por lo que impugno la misma.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Primero.–Procede este recurso en virtud de los artículos 323 a 328 de la Ley Hipotecaria citados y en virtud de la propia resolución de la Sra. Registradora de 8 de abril del corriente, notificada el 15 de abril del mismo, in fine.

Segundo.–Ostento legitimación activa para la presentación de este recurso conforme al artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria y por tener la condición de legitimado; e interesado en el procedimiento en virtud del art. 4.1. de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero.–El escrito de calificación de la Registradora de 8 de abril de 2021, dicho con todos los respetos y en términos de absoluta defensa, infringe el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, pues estoy legitimado para obtener la certificación pedida en mi escrito de 5 de abril de 2021, en mi condición de legitimado e interesado y así lo estima la Registradora en el propio acto de concederme la Certificación Literal de la finca 26.608.

Cuarto.–El escrito de calificación de la Registradora de 8 de abril de 2021, infringe el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que indica 1 a) Se consideran interesados, quienes los promuevan como titulares de derechos legítimos individuales o colectivos. En este caso se pide para conocer actualmente la situación de la finca porque me lo pide una empresa para hacer la tasación de la finca de referencia.

Quinto.–El escrito de calificación de la Registradora de 8 de abril de 2021, dice que en la solicitud inicial (de 12 de marzo de 2021) no se acredita el interés legítimo para conocer los datos protegidos por la Ley de Protección de Datos (artículos 1 a 5 de la ley 3/2018, de 5 de diciembre), dicha afirmación infringe el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que indica que en el caso de que la solicitud del interesado, adoleciese de algún defecto, en el plazo de 10 días, el Registro n.º 12 debería haberse dirigido al interesado para que subsanase el defecto y no ha sido así, por lo que no debe a posteriori basar la Resolución o calificación de 8 de abril en un defecto del propio Registro al no dar la oportunidad de subsanación de la solicitud en el plazo de 10 días, y también infringe la propia Ley de Protección de Datos (artículos 1 a 5 de la ley 3/2018, de 5 de diciembre), por interpretación errónea de la misma, pues para realizar la tasación de una vivienda de Protección Oficial es necesario conocer los aspectos económicos de las transacciones de la finca 26.608, de la que se solicita la tasación, que la calificación de 8 de abril de 2021, dictamina que deben seguir estando ocultas, tachadas con rotulador negro, ratificando y manteniendo, así, la certificación Literal, de 24 de marzo de 2021, (...) con las tachaduras indicadas. Además, hay que señalar que la Ley de Protección de Datos (artículos 1 a 5 de la ley 3/2018, de 5 de diciembre), no prohíbe la

realización de una certificación literal de una finca por un Registro Público en la que consten los aspectos económicos de compra y de venta incluidos en la certificación literal y menos que deban ser tachados para realizar la tasación de la finca.

Sexto.—El escrito de calificación de la Registradora de 8 de abril de 2021, dice que no se acredita el interés legítimo para conocer los datos protegidos por la Ley de Protección de Datos (artículos 1 a 5 de la ley 3/2018, de 5 de diciembre), por lo que también infringe el artículo 14 de la Constitución Española, que establece, que los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, en este caso se produce una grave discriminación pues en la misma circunstancia solicito una tasación de la finca 26.608, de c/ (...), de Madrid, a través de una sociedad de tasación el 28 de septiembre de 2011, y el Registro emite nota simple (en que figura la literal completa), sin ningún tipo de tachaduras, (...) y ahora, dado que han pasado varios años y para hacer la tasación actualizada, y entregarla a una empresa de tasación, solicito 1.º, Nota Simple, y me quitan de la misma la parte indivisa o garaje, y pido la certificación literal, en su lugar, y me tachan los aspectos económicos, (...) mientras que si lo solicito a través de una sociedad de tasación me facilitan una nota simple o certificación registral sin tachaduras de los aspectos económicos de las compraventas. Hay que señalar que en el año 2011 también existía la Ley de Protección de Datos, muy parecida a la actual, Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, artículos 1 al 7 de la misma, que están en la misma dirección que la actual, y se aplicó por el Registro en el sentido de no tachar los datos de las compraventas de las viviendas de Protección Oficial.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); los artículos 2.3 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 12 de diciembre de 2015, 19 de abril, 21 de junio, 25 de noviembre y 19 de diciembre de 2016, 9 de enero, 27 de febrero, 17 de mayo y 27 de junio de 2018, 14 de marzo de 2019 y 9 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de noviembre de 2020.

1. Se debate en el presente recurso si procede expedir certificación literal del historial registral de determinada finca incluyendo el contenido relativo a los aspectos económicos de las transacciones operadas en la finca. A juicio de la registradora no

procede, por no haberse acreditado un interés legítimo que justifique la expedición de la certificación con inclusión de datos que deben ser objeto de protección. Estima la registradora que el interés indicado en la instancia de solicitud, «conocer actualmente la situación de la finca» se cubre suficientemente con los datos contenidos en la certificación emitida.

El recurrente entiende que el Registro es público, y que existe un interés lícito ya que la Ley de Protección de Datos (artículos 1 a 5 de la Ley 3/2018, de 5 de diciembre), no prohíbe la realización de una certificación literal de una finca por un registro público en la que consten los aspectos económicos de compra y de venta incluidos en la certificación literal y menos que deban ser tachados para realizar la tasación de la finca.

2. Como cuestión preliminar previa, el recurrente hace referencia a la posibilidad de subsanación contemplada en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que contempla la denominada subsanación de la solicitud, de forma que en caso de que la misma no reúna los requisitos formales previstos en el artículo anterior, «se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición».

Ahora bien, este precepto no es extrapolable al ámbito de la calificación registral, pues la citada ley no es la norma rectora del procedimiento registral.

En efecto, según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013 y 17 de febrero de 2014), respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011.

De la citada Sentencia, en lo que aquí interesa, resultan los siguientes criterios:

– La función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las Administraciones Públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa–;

– Por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta;

– Lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento;

Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y, más recientemente, por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

En consecuencia, salvo remisión específica de la legislación hipotecaria, no se puede alterar el procedimiento registral abriendo trámites de subsanación, traslado de documentación o de alegaciones distintos de aquellos que estén previstos en la misma (que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de

no estar previsto legalmente, convertiría el procedimiento registral en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza).

Conforme el artículo 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, cuando la calificación es negativa el registrador la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Deberá contener, entre otros extremos, expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Esta es la normativa que resulta de aplicación y así se ha hecho en este caso.

3. Entrando en el fondo del recurso, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

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

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

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

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

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

Código Civil definitivamente aprobado, tomándola de la Ley Hipotecaria primitiva, sustituye por la exigencia del «interés conocido» (cfr. artículo 607 transcrito).

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

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

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

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

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

4. En el supuesto de este expediente, la registradora estima el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero no para que dicha información incluya los precios de las compraventas o subrogaciones llevadas a cabo en la misma.

Como apuntan las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero y 27 de febrero de 2018, como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales, pues no se aplicaría el régimen de protección de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la

cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de Ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las Circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

5. En el presente recurso, en la solicitud de publicidad se indica que la certificación se solicita para «conocer actualmente la situación de la finca». El interés alegado no justifica, conforme lo anteriormente expresado, la emisión de la certificación con datos protegidos. Por lo tanto, el recurso debe desestimarse.

Es cierto que en el escrito de recurso se añade que la solicitud de información busca elaborar una nueva tasación de la finca.

Pero, en este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de julio 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, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la motivación alegada en el escrito de recurso no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución. Quedando a salvo la posibilidad de solicitar una nueva certificación justificando el interés alegado con motivo de la interposición de este recurso para que sea objeto de nueva calificación.

Por último, respecto a la alegación de la emisión de publicidad previa conteniendo los datos solicitados, es reiterada la doctrina de esta Dirección General que el registrador tiene plena autonomía e independencia en el ejercicio de su función calificadora, sin que pueda considerarse vinculado por el precedente de calificaciones de otro registrador ni siquiera por las propias al practicar asientos del mismo o análogo contenido o al emitir publicidad.

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

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