

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2339** *Resolución de 16 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 35 a incluir en una nota informativa datos relativos a inscripciones no vigentes.*

En el recurso interpuesto por don I. A. E. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 35, don Galo Rodríguez Tejada, a incluir en una nota informativa datos relativos a inscripciones no vigentes.

#### Hechos

##### I

Mediante solicitud suscrita por don I. A. E. se requirió «copia literal de las hojas registrales desde su origen hasta ahora de las fincas registrales (...)» de la demarcación del Registro de la Propiedad de Madrid número 35.

##### II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 35, se emitió las notas informativas de las dos fincas solicitadas con fecha 14 de agosto de 2024, pero sin incluir copia literal de las hojas registrales.

##### III

Don I. A. E. interpuso recurso el día 17 de septiembre de 2024 en los siguientes términos:

«Primero. Con la intención de exponer con la mayor claridad nuestra petición en primer lugar expondremos el objeto de nuestra solicitud al Registro n.º 35.

En el marco de un encargo profesional amparado en la Ley de Seguridad Privada se consideró necesario disponer de la historia e información obrante en poder del Registro n.º 34 [sic], en relación a las fincas registrales 1073 y 1083, por lo que se solicitó certificación literal de dichas fincas desde su primera inscripción en el registro hasta la actualidad.

Segundo. En segundo lugar, vamos a intentar delimitar el encuadramiento normativo tanto de la publicidad registral, como de la LOPD, como de la Ley de Seguridad Privada y nuestro desempeño profesional.

Sobre la publicidad registral encontramos que el art 221 de la LH establece que “Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos”.

El art 332.3 del RH establece que “Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo para ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa”.

El art 332.5 de RH establece “...Dicho interés se presumirá en el supuesto de que la información se solicite a efectos tributarios, de valoración inmobiliarias o con finalidad de

otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria, con inserción literal si lo requiere el solicitante”.

Se presupone que personas o entidades que ejerzan actividad empresarial o profesional de actividades inmobiliarias, abogados, procuradores, API's, graduados sociales, auditores, gestores administrativos, detectives, Entidades y/o Organismos públicos, y/o asimilados, siempre que la petición exprese las causas de la consulta y sea acorde con la finalidad del registro.

A tenor de lo expuesto en estos preceptos el derecho a la publicidad registral las restricciones para el acceso a la misma estaría delimitada por la acreditación de interés legítimo y ser titular directo o contar con la preceptiva autorización del titular o el interesado legítimo, salvo para aquellos profesionales que tengan actuaciones relacionadas con los propios registros y las actividades inmobiliarias.

En relación a la preceptiva protección de datos, y la preservación de la privacidad sobre la información obrante en los libros registrales exponer que la LO 7/2021 de 26 de mayo sobre LOPD establece en su art 8.3 “...3. Con carácter general, el plazo máximo para la supresión de los datos será de veinte años, salvo que concurran factores como la existencia de investigaciones abiertas o delitos que no hayan prescrito, la no conclusión de la ejecución de la pena, reincidencia, necesidad de protección de las víctimas u otras circunstancias motivadas que hagan necesario el tratamiento de los datos para el cumplimiento de los fines del artículo 1...”.

Por lo que salvo para circunstancias motivadas por requerimientos u obligaciones legales los datos recogidos en cualquier institución deberían ser eliminados en el plazo máximo de 20 años. Si el registro, como parece natural, mantiene la información obrante en sus libros por periodos superiores a esos 20 años, deberemos entender que transcurrido dicho plazo dicha información tiene carácter de información histórica, y por ende accesible con carácter general, sin que se pueda alegar normativa sobre protección de datos para la omisión, censura y/o negación de la misma.

Sobre la Ley de Seguridad privada 5/2014 de 4 de abril recoge en su art 48.1 dice “... Los servicios de investigación privada, a cargo de detectives privados, consistirán en la realización de las averiguaciones que resulten necesarias para la obtención y aportación, por cuenta de terceros legitimados, de información y pruebas sobre conductas o hechos privados relacionados con los siguientes aspectos:

a) Los relativos al ámbito económico, laboral, mercantil, financiero y, en general, a la vida personal, familiar o social, exceptuada la que se desarrolle en los domicilios o lugares reservados...

2. La aceptación del encargo de estos servicios por los despachos de detectives privados requerirá, en todo caso, la acreditación, por el solicitante de los mismos, del interés legítimo alegado, de lo que se dejará constancia en el expediente de contratación e investigación que se abra...

5. En todo caso, los despachos de detectives y los detectives privados encargados de las investigaciones velarán por los derechos de sus clientes con respeto a los de los sujetos investigados.

6. Los servicios de investigación privada se ejecutarán con respeto a los principios de razonabilidad, necesidad, idoneidad y proporcionalidad.

En su Preámbulo V, Página 6, párrafo 3.º la norma recoge “...se abordan cuestiones tan delicadas como la legitimidad del encargo, el contenido del informe de investigación o el deber de reserva profesional...”.

En su art. 30.g expone “...Reserva profesional sobre los hechos que conozca en el ejercicio de sus funciones...”.

Y para acabar con el deber de reserva y confidencialidad el art 49.5 expone “...Las investigaciones privadas tendrán carácter reservado y los datos obtenidos a través de las mismas solo se podrán poner a disposición del cliente o, en su caso, de los órganos

judiciales y policiales, en este último supuesto únicamente para una investigación policial o para un procedimiento sancionador, conforme a lo dispuesto en el artículo 25...”.

Manifiestar que las unidades policiales de seguridad privada verifican y garantizan el rigor en el cumplimiento de las obligaciones recogidas en la norma en las inspecciones periódicas y extraordinarias que realizan.

Bien como conclusión a este resumen podemos concluir que los investigadores buscan información amplia para aportar como prueba en todo tipo de procedimientos civiles, mercantiles, laborales y administrativos a demanda de sus clientes con la adecuada reserva de legitimidad y formalidad, estando obligados a confidencialidad y reserva sobre sus clientes, investigaciones y resultados obtenidos.

El interés legítimo es un concepto jurídico indeterminado supone una figura jurídica de difícil explicación o, al menos de un significado relativo en función del contexto en que nos hallemos. Jurídicamente, el interés legítimo es un concepto que se refiere a una situación en la que una persona o entidad tiene un interés personal, directo y concreto en un asunto, lo que le da derecho a intervenir o a solicitar la protección de la ley. A diferencia del interés general, que se refiere a la protección de los derechos de toda la comunidad, el interés legítimo es particular y específico, aunque no necesariamente se traduce en un derecho subjetivo.

Para que se considere un interés legítimo, debe cumplir ciertos requisitos:

1. Personalidad: Debe ser propio de la persona o entidad que lo invoca, no de terceros.
2. Directo: La afectación o beneficio debe ser directo, es decir, la decisión que se tome respecto al asunto debe impactar directamente en la persona.
3. Concreto: Debe ser específico y no abstracto, es decir, la persona debe poder demostrar cómo la situación afecta sus derechos o intereses.

El interés legítimo se utiliza, por ejemplo, para determinar si una persona tiene la capacidad de iniciar una acción judicial o de participar en un procedimiento administrativo. Es una forma de limitar la intervención en procesos legales solo a aquellos que tienen una conexión real y tangible con el asunto en cuestión.

Desde el punto de vista general se podría decir que el interés legítimo es aquel que no contraviene el Ordenamiento Jurídico (hablando burdamente, el interés en matar a una persona jamás será legítimo por muy mal que nos llevemos con ella). Y de forma específica se tiene que estar al caso concreto.

Nos interesa mucho fijar la indefinición del interés legítimo puesto que este es el principal problema que enfrenta tanto la publicidad registral como la contratación de los servicios de investigación privada, pero como hemos dicho antes, casi todo aquello que no contraviene el ordenamiento jurídico y salvo que sea algo absolutamente irrelevante o ridículo, el interés legítimo puede venir amparado por casi cualquier anhelo o interés.

Tercero. Concretando la disconformidad con la respuesta ofrecida por el Registrador n.º 35 exponemos en este apartado la respuesta ofrecida por dicho titular.

A la solicitud realizada sobre certificación literal integra de las fincas 1073 y 1083, recogiendo todas las inscripciones desde el nacimiento de las fincas hasta la actualidad el registrador censuró prácticamente toda la inscripción 1.<sup>a</sup>, que databa de 19/05/1944 (hace 80 años), íntegramente la segunda alegando no vigencia de la misma, omitiendo incluso la fecha, y la mayor parte de la 3.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> bis momento en la que sin que se pueda seguir por que ambas fincas se trasforman en 1084, de fechas 1978 y 1980.

El censurado alcanza nombres, parte de linderos, primer transmitente, título por el que trasmite, etc., datos que ni siquiera con una antigüedad inferior a 20 años tienen el carácter de reservado, o de especial protección (...).

Cuarto. Reiteradas resoluciones de la DGRYN avalan tanto el acceso a la publicidad registral como por ejemplo la Resolución 14 de julio de 2016, el [sic] la que se confirma el derecho de un profesional a requerir publicidad registral de interés para su cliente, la Resolución 3 de Abril de 2018, en la que igualmente se atribuye el derecho al solicitante además de no requerirle para un modelo o procedimiento formal rígido, si no

aquel que sea verificable por medios ordinarios y sensatamente flexible, y por último la Resolución 23 de enero de 2018, en la que el solicitante tampoco representaba al titular del bien, se hacía mediante firma digital verificable, y no era requerida la presencialidad para la solicitud y se motivó preceptivamente la petición.

Quinto. Nos faltaría la casi omisión de la justificación de la legitimidad, pero esta viene amparada en primer lugar por la confidencialidad debida por el ejercicio de la actividad de investigación privada y por la reserva previa de legitimidad que el profesional debe cumplir y registrar en su propio expediente de contratación que queda a verificación por parte de las unidades policiales de seguridad privada.

Por todo lo expuesto

Solicito a la Dirección General de Registros y Notariados [sic]: Que tenga por presentado este escrito, y hechas las manifestaciones vertidas en él y previo los trámites oportunos se sirva admitirlo y recurrida la decisión del Registrador del n.º 35, solicitando extienda certificación literal desde su origen hasta la actualidad de las fincas 1073 y 1083.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 25 de septiembre de 2024 y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 607 del Código Civil; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; los artículos 221 siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; 17 y siguientes de la Ley del Notariado; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 222 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo 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, 21 de junio, 20 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 26 de abril, 19 de junio, 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, 9 de enero, 27 de febrero y 21 de noviembre de 2018 y 1 y 14 de marzo y 4 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 14 de octubre y 20 de diciembre de 2021, 27 de julio, 26 de septiembre y 14 de noviembre de 2022 y 19 de enero de 2023.

1. El objeto de este expediente es determinar si ha sido conforme a derecho la negativa del registrador de no dar publicidad de ciertas circunstancias relativas a inscripciones no vigentes.

El recurrente solicita el historial literal de dos fincas desde su inicio.

A juicio del registrador no se justifica suficientemente el interés legítimo ni la finalidad para la que se solicita la información.

El recurrente alega que el concepto de interés legítimo es indeterminado y que desde el punto de vista general se podría decir que interés legítimo es el que no contraviene el ordenamiento jurídico. Además, alega que, en base a la Ley Orgánica 7/2021, de 26 de mayo, los datos personales consignados hace más de 20 años no deberían estar sujetos

a protección alguna. Es relevante que el recurrente, en el recurso manifiesta ser investigador privado, cuestión está que no se pone de manifiesto al tiempo de la solicitud.

2. En primer lugar, conviene recordar que el objeto de este recurso es exclusivamente la calificación negativa del registrador, sin que puedan tenerse en cuenta otros documentos o circunstancias diferentes de los que fueron presentados o manifestados en tiempo y forma.

En efecto el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de la misma ley que «el recurso deberá recaer 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».

Por ello, en el presente recurso no puede tenerse en cuenta la circunstancia de que el recurrente sea investigador privado ya que no lo manifestó al tiempo de la solicitud y tampoco se acredita al tiempo del recurso, de modo que, a la vista del mismo, el registrador hubiera podido entender suficientemente acreditado dicho interés legítimo.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre, 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, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

De conformidad con el artículo 332, apartado 3, del Reglamento Hipotecario: «Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa. Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro».

Es decir, como ha señalado recientemente este Centro Directivo en su Resolución de 14 de julio de 2016, y ha reiterado la de 23 de enero de 2018, se presume que ostentan la representación de las personas por cuyo encargo manifiestan actuar, pero sin que ello signifique que no deban especificar el interés legítimo que justifica la solicitud, interés que ha de ser calificado por el registrador.

Como tiene declarado este Centro Directivo, la presunción del apartado 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario a favor de determinados profesionales, les exime de acreditar el mandato recibido, pero no supone por sí sola una demostración o prueba de la existencia del interés legítimo, debiendo acreditarse tanto la cualidad de profesional del peticionario como la causa de la consulta, que debe ser acorde con la finalidad del Registro, tal y como dispone el propio precepto legal invocado en su inciso final. Sólo se presume el interés, conforme al artículo 221 de la Ley Hipotecaria, respecto



de «toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo». Por tanto, los investigadores privados entran dentro de los profesionales a los que la ley presupone que su interés legítimo está suficientemente acreditado siempre que justifiquen su encargo y que la finalidad para la que solicitan la información sea conforme a la normativa registral.

4. 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 contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. Sentencia del Tribunal Constitucional número 254/1993).

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 solo 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.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., 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 aquel 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.

5. En el presente caso, no resulta ni suficientemente acreditado el interés legítimo del solicitante, ni tampoco la finalidad, al tiempo de la solicitud, por lo que no procede emitir la certificación en los términos solicitados.

En el caso de que estos dos aspectos sean suficientemente acreditados ante el registrador, esto no supone que pueda incluirse cualquier dato personal, sino que el registrador deberá cumplir con la normativa de protección de datos que resulta de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, que sí resulta totalmente aplicable a los recogidos en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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 diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.