

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008955

RESOLUCIÓN de 27 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 13, por la que se deniega la manifestación íntegra de los libros del Registro.*(BOE de 15 de marzo de 2018)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Solicitud de consulta de los libros del Registro por abogado de la interesada como heredera en conocer el precio de una compraventa, omitido por la registradora al exhibir una fotocopia de los libros en respuesta a la solicitud. El contenido del Registro solo 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 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. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos. 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 en el artículo 4 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que solo 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, 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 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. 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. Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos. En este sentido, el Tribunal Supremo 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. Pero el registrador, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no solo 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.



PRECEPTOS:

Código Civil, art. 607.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 221 y ss.

Ley Orgánica 15/1999 (Protección de datos de Carácter Personal), arts. 4, 6, 9, 11, 15 y 18.

Ley 1/2000 (LEC), art. 265.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 332 y ss.

En el recurso interpuesto por don E. R. L., abogado, en nombre y representación de doña A. M. N. R., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 13, doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, por la que se deniega la manifestación íntegra de los libros del Registro.

Hechos

I

Mediante instancia, fechada el día 28 de noviembre de 2017, se solicitó la exhibición por fotocopia de las inscripciones de compraventa realizadas por doña M. A. N. R. de las fincas registrales números 23.443 y 23.445 del Registro de la Propiedad de Madrid número 13.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Con relación a su escrito de fecha 28 de noviembre de 2017, número 4529/2017 del Libro de Entrada, en el que solicita la exhibición por fotocopia de la inscripciones realizadas en este Registro de la compraventas realizadas por doña M. A. N. R. de las fincas registrales números 23.443 y 23.445, le comunico que no hay obstáculo para su solicitud, pero que la reproducción fotocopiada se limitará a la parte necesaria en cuanto al estado de los inmuebles o derechos reales inscritos, conforme a los artículos 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento omitiéndose los datos sensibles como circunstancias personales, precio o cualquier otro que no pueda ser objeto de publicidad formal. El solicitante en el presente caso pretende una finalidad ajena a la propia del Registro de la Propiedad, cual es el conocimiento de datos personales del titular registral sin su consentimiento. Son aplicables las limitaciones y salvaguardas que, en orden a hacer valer la debida protección de datos personales, introduce la normativa de protección de datos, que impide ofrecer publicidad registral con datos protegidos, como pudieran ser entre otros, los relativos al precio de la operación donde el solicitante no ha sido parte interviniente ni tampoco ostenta un derecho relevante. Y esto porque, el registrador (tal y como imponen, entre otros, los artículos 221, 222, y 227 de la Ley Hipotecaria y el artículo 332 de su Reglamento, así como la doctrina de la Dirección Gral. de los Registros y del Notariado) debe comprobar el interés legítimo del demandante de la publicidad en relación a los extremos contenidos en los libros del Registro, máxime cuando dichos datos pudieran afectar a cuestiones protegidas por la normativa aplicable -como es el caso- de ahí que el registrador no puede revelar de manera indiscriminada el contenido de los asientos, debiendo quedar bajo su responsabilidad la publicidad de los mismos. Madrid, 30 de noviembre de 2017 (firma ilegible) Fdo. María de los Ángeles Galto-Durán Rivera».

III

Contra la anterior nota de calificación don E. R. L., abogado, en nombre y representación de doña A. M. N. R., interpuso recurso el día 5 de diciembre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primera.– Fundamentación jurídica de la denegación.–La nota de calificación deniega exhibir el precio de las compraventas alegando lo siguiente: El solicitante en el presente caso pretende una finalidad ajena a la propia del Registro de la Propiedad, cual es el conocimiento de datos personales del titular registral sin su consentimiento. Son aplicables las limitaciones y salvaguardas que, en orden a hacer valer la debida protección de datos personales, introduce la normativa de protección de datos, que impide ofrecer publicidad registral con datos protegidos, como pudieran ser entre otros, los relativos al precio de la operación donde el solicitante no ha sido parte interviniente ni tampoco ostenta un derecho relevante. Y esto porque el registrador (tal y como imponen, entre otros, los artículos 221, 221, y 227 de la Ley Hipotecaria y el artículo 332 de su Reglamento, así como la doctrina de este Centro Directivo) debe

comprobar el interés legítimo del demandante de la publicidad en relación a los extremos contenidos en los libros del Registro, máxime cuando dichos datos pudieran afectar a cuestiones protegidas por la normativa aplicable - como es el caso- de ahí que el registrador no puede revelar de manera indiscriminada, el contenido de los asientos, debiendo quedar bajo su responsabilidad la publicidad de los mismos. Segunda.-Acreditación suficiente de interés legítimo. La LOPDCP en caso de conflicto, no puede anteponerse a derechos fundamentales amparados constitucionalmente. Pese a lo razonado por la calificación negativa, esta parte ha acreditado de forma suficiente el interés legítimo para pedir que se nos expida certificación literal y, en modo alguno se puede argumentar que nuestra petición pudiera resultar “masiva” o “indiscriminada”, cuando se ha indicado, desde el primer momento, la razón de solicitar el conocimiento de los concretos datos y se ha puesto de relieve, y, justificado de forma más que suficiente, el interés legítimo del solicitante. Cabe además señalar que no puede prevalecer la invocación de la ley de protección de datos cuando con ello se vulneran derechos fundamentales, que gozan de la máxima protección constitucional, como lo es el derecho de todas las personas a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión. (24.1 CE) El padre de mi representada, Don J. J. N. D., falleció en Cáceres, el 21-10-2015, en estado de divorciado, y dejando como heredera a mi mandante, D.ª A. M. N. R. y a su hermana, D.ª M. A. N. R., sin perjuicio del legado establecido en favor de su tercera hija (...) Con anterioridad a la última venta realizada, las fincas registrales sobre las que se pedía la información, estaban a nombre de D.ª M. A. N. R. Que las adquirió por título de herencia de su padre Don J. J. N. D., firmada ante el Notario de Cáceres, Don José Carlos Lozano Galán, el día 17 de diciembre de 2015, nº 1.883 de su protocolo, y modificada por escritura de “complemento” de 27 de septiembre de 2016, ante el Notario, D. Ignacio Ferrer Cazarla, protocolo 1.641 (en lo que ha sido, a todas luces, una modificación unilateral de la partición inicial), como puede acreditarse mediante el examen de los libros del propio Registro de la Propiedad (...) Esta parte pretende solicitar la nulidad o la acción de rescisión por lesión en más de la cuarta parte de la referida escritura de herencia y la de “complemento”. Dado que el planteamiento de estas acciones puede determinar la obligación de reintegrar los bienes al caudal hereditario, o, el valor de los mismos a la fecha de su enajenación, y, por ello, mi mandante necesita conocer el precio por el cual fueron vendidas y las personas a las que se vendieron las fincas. Tercera.-Incorrecta interpretación de la LOPD, artículo 3 a) con relación al 7. Vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) en su vertiente de acceso a un procedimiento legalmente establecido con los todos los medios de prueba oportunos. En el presente supuesto, se deniega la exhibición del dato del precio de la compraventa por entender que el precio de la compraventa es un dato protegido por la Ley de protección de datos, dejándose de lado, en cambio, la protección constitucional que tiene el derecho a ejercitar las acciones judiciales oportunas en defensa de los intereses legítimos, para lo cual, resulta evidente, salvo que se quiera vaciar dicho derecho de su contenido sustancial, que es preciso acceder al conocimiento previo de los datos que van a fundar la acción, lo que también ha de ponerse en relación con el artículo 105 b) de la CE, en cuanto que reconoce el principio general de el acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo en lo que afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas. Ninguno de dichos aspectos se pone en juego aquí. Es más, el precio de una operación no es un dato personal de los definidos en el artículo 3.a de la Ley 15/1999 (a Datos de carácter personal: cualquier información concerniente a personas físicas identificadas o identificables.). El precio de una operación de compraventa tampoco tiene su encaje en el artículo 7 de la Ley 15/1999. El dato del precio de una compraventa no posee la protección señalada por la Ley 15/1999. Pero además, en el presente supuesto, negar dicho dato afecta derecho fundamental establecido en el artículo 24 de la Constitución, en su vertiente de acceso a un procedimiento legalmente establecido con los todos los medios de prueba oportunos. En el presente supuesto, la acción de rescisión por lesión en más de la cuarta parte o la de nulidad, puede determinar la necesidad de traer dicho bienes a la herencia que compartió con la persona que vendió el inmueble. Y si no pueden traerse a la herencia deberá traerse el valor de los mismos en su enajenación. Y para el cálculo de la rescisión por lesión, es necesario conocer el precio de venta de dicho inmueble para que mi mandante pueda ejercitar su legítimo derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, pues dicho dato es el que decide si dicha acción puede ser interpuesta, o no, con éxito. Al no darse este dato, obliga a esta parte a iniciar un procedimiento judicial sin el conocimiento de dato esencial y una prueba necesaria para hacer valer sus derechos constitucionales. No se trata de que el Juzgado pueda acordar la prueba dentro de un procedimiento que pudiera no ser viable de antemano, sino de poder examinar el dato previamente para valorar si la acción es viable o no, la denegación del dato a mi mandante desconociendo su interés legítimo, le obligaría a interponer una acción a ciegas no solo en contra de sus intereses y derecho de defensa, sino también de los intereses generales de la administración de justicia. Cuarta.-Infracción del artículo 332.1 y 3 del Reglamento Hipotecario.-Por último, la resolución impugnada también infringe el artículo 332 apartados 1 y 3 del reglamento hipotecario en cuanto que disponen que; “1. Los Registradores pondrán de manifiesto en la parte necesaria el contenido de los libros del Registro, en cuanto al

estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación...".

"3. 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 esta sea acorde con la finalidad del Registro." Resultando que el registrador [sic] ha realizado un juicio equivocado en cuanto al interés legítimo que ampara la petición puesto que además, al realizarse la petición de exhibición de libros por Abogado colegiado, que, como venimos reiterando, ha expresado la causa de la consulta, siendo esta acorde con la finalidad del registro, se presume el interés legítimo por disposición legal, por lo que entendemos que la resolución denegatoria no ha sido conforme a derecho».

IV

La registradora de la Propiedad de Madrid número 13 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

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 9 de enero de 2018.

1. Se debate en este recurso si procede la exhibición por fotocopia de los libros del Registro omitiendo la registradora en tal publicidad el precio de compraventa que figura en la inscripción cuya consulta se solicita, habiéndose solicitado expresamente el examen de los libros del Registro a los efectos de poder comprobar, precisamente, el precio de las compraventas realizadas por una determinada persona.

Son hechos relevantes:

– Se solicita la exhibición por un abogado, siendo la 5.^a la última inscripción vigente y de la que solicita la información.

– Se alega en la solicitud que la interesada fue llamada a la herencia de una persona (titular registral por la inscripción 2.^a), y que pretende el ejercicio de la acción de rescisión por lesión y la de complemento, pretendiendo conocer el dato del precio de compraventa para valorar la viabilidad de dichas acciones.

– Constan inscritos los títulos de los que resulta la cualidad de heredera de la interesada (inscripciones 3.^a y 4.^a).

2. En primer lugar debe hacerse referencia a la forma de la publicidad, ya que se solicita el examen de los libros del Registro.

En este sentido, este Centro Directivo ha dicho anteriormente (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos») que el artículo 221 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo».

Por su parte el artículo 222 dice así en sus números 1 y 2: «1. Los registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación. 2. La manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por

certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado».

El Tribunal Supremo tiene declarado con ocasión de pronunciarse sobre la legalidad del artículo 332 del Reglamento del Registro Hipotecario (vid. Sentencias citadas en el «Vistos») que la dicción del artículo 222 de la Ley Hipotecaria no deja lugar a dudas sobre la obligatoriedad de los registradores de poner de manifiesto, no solo el contenido, sino los libros mismos que integran parte de su archivo como forma diferenciada de publicidad frente a la manifestación por medio de nota simple o por medio de certificación.

Ahora bien, esta misma jurisprudencia ha puesto de manifiesto que la obligatoriedad no empece el cumplimiento de otras obligaciones del registrador relativas a limitar el contenido de la publicidad a la parte necesaria y solo a las personas que acrediten un interés legítimo: «El cual (se refiere al artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria) según hemos expuesto, no admite más limitación en la exhibición de los libros del Registro de la Propiedad que la derivada de lo que fuese necesario y del interés legítimo en la consulta al prudente juicio del registrador» (fundamento jurídico segundo de la Sentencia de 7 de junio de 2001). Y más adelante: «El artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario no conculca el principio de jerarquía normativa si no se le da más alcance que el de prohibir el acceso directo a los archivos de los registradores de la Propiedad».

Por tanto, la doctrina del Alto Tribunal reconoce la confluencia de distintas obligaciones en la persona del registrador a la hora de manifestar los libros que forman parte de su archivo, obligaciones que pueden parecer contradictorias lo que exige la necesidad de coherencia a fin de que la prestación del servicio se haga en la forma ordenada por la ley sin merma de los especiales deberes que el propio ordenamiento atribuye a los registradores respecto al deber de custodia, conservación e integridad de los libros a su cargo (artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario) así como al contenido de la publicidad.

Respecto al deber de custodia, el artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario dispone en su primer inciso lo siguiente: «Se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del registrador, que responderá de su custodia, integridad y conservación, así como su incorporación a base de datos para su comercialización o reventa. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo».

El contenido del precepto reglamentario es sustancialmente idéntico al derogado (por la disposición derogatoria única de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), párrafo segundo del número 2 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria. Lo trascendente ahora es que el Tribunal Supremo ha entendido en las Sentencias citadas que los pronunciamientos relativos a la consulta de los libros y a las obligaciones de custodia del registrador son perfectamente compatibles.

Esta afirmación es trascendente porque este Centro Directivo ha sido partícipe de la preocupación que implica permitir el cumplimiento de la obligación impuesta legalmente al registrador de poner de manifiesto los libros del archivo a su cargo con los especiales deberes de custodia, conservación e integridad que le corresponden por tal motivo y, si en la Instrucción de 5 de febrero de 1987, el Centro Directivo optó por permitir al registrador cumplir con la obligación, a su elección, mediante la exhibición física del libro correspondiente o con exhibición de fotocopia, en la posterior de 17 de febrero de 1998, ordenó en su acuerdo segundo que la exhibición de los libros sea exclusivamente por medio de fotocopia de los asientos, fotocopia que no podrá ser retirada por el interesado y cuyo contenido no podrá ser copiado de conformidad con las previsiones del artículo 334 del Reglamento Hipotecario (en su redacción anterior a la reforma llevada a cabo por el 1867/1998, de 4 de septiembre, pero cuya finalidad de evitar la manipulación física e incorporación del contenido del Registro a bases de datos subsiste en el número 2 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria y en los números 2 y 4 del artículo 332 del propio Reglamento).

De este modo, y como pone de relieve la parte expositiva de la Instrucción: «La posibilidad de acceso directo a la publicidad formal en ningún caso significa que se acceda directamente a la base de datos de los registradores, de forma que puedan los archivos ser alterados, manipulados, borrados o vaciados. Ello iría en contra de la finalidad del propio Registro y del entero sistema registral diseñado por nuestro ordenamiento jurídico, basado en la seguridad de los pronunciamientos registrales. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deben así adoptar las medidas técnicas y organizativas necesarias que garanticen la integridad de los datos contenidos en sus archivos y evitar su alteración, pérdida o destrucción. Es decir, una cosa es la plena libertad en la solicitud de información, por cualquier medio, físico o telemático, y otra el acceso al núcleo central de la base de datos o demás componentes del archivo».

En definitiva la interesada tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés, pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción, y no de todo, sino solo en la parte necesaria para satisfacer el interés legítimo de la solicitante.

3. En el presente caso se recurre la negativa de la registradora a poner de manifiesto íntegramente los asientos practicados sobre una finca, omitiendo precisamente lo relativo al precio de compraventa.

Como apuntan las recientes Resoluciones de esta Dirección General de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 ó 9 de enero 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.

4. Es doctrina reiterada de este centro Directivo (cfr. «Vistos»), 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 solo 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 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. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos. En el presente caso se solicita para entablar posibles acciones judiciales por lo que es una de las finalidades reconocidas en la ley.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. la última Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) 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 más amplio 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.

Este Centro Directivo tiene declarado (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en el «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro solo 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).

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

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

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 solo 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 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 (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).

Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001, recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no 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.

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 solo 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 de publicidad se indica que la certificación se solicita para el ejercicio de la acción de rescisión por lesión y la de complemento, pretendiendo conocer la interesada el dato del precio de compraventa para valorar la viabilidad de dichas acciones.

Toda vez que resulta acreditada ante la registradora la condición de heredera de la solicitante, según resulta de los propios asientos del Registro, el interés legítimo queda acreditado, ya que, además, se pretende el ejercicio de acciones judiciales que la Ley reconoce a quien ostenta tal cualidad.

No procede hacer ningún pronunciamiento acerca de lo expresado en el informe sobre que «el interés legítimo no tiene fundamento, ya que la venta de las fincas es posterior a la fijación de las legítimas en base a las cuales se practicó la partición, posteriormente complementada, y ratificado todo ello por la recurrente, como ya se ha expuesto. El negocio jurídico sobre el que se solicita la exhibición de los libros del Registro con el fin de conocer el precio, es un asunto inter partes en el que no interviene la recurrente que, en su momento, aceptó dicha legítima».

A esta concreta cuestión hace referencia la registradora en su informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que solo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).



En cualquier caso, no corresponde a la registradora, a los efectos de calificar el interés legítimo, valorar el fondo o prejuzgar el resultado del eventual litigio.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 27 de febrero de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.