



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 14 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 1 a expedir una nota simple con carácter literal.

(BOE de 15 de agosto de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Solicitud de nota simple literal por una abogada en nombre de la titular registral por no tener esta la escritura por la que adquirió. Acreditación del interés legítimo. Protección de datos. 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. El registrador, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado el 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 petitionerio de la información. 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 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. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

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.

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



www.civil-mercantil.com

En el recurso interpuesto por doña M. M. T., abogada, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 1, doña Eva Palancas Fernández, a expedir una nota simple con carácter literal.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por M.M.T., abogada, en representación de doña M.L.L.M., se solicitó nota simple literal de una finca registral, alegando como interés: «Solicitar Nota Simple literal en nombre de familiar por no tener la escritura de propiedad».

II

La citada instancia fue presentada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 1. La registradora procedió a emitir nota simple, pero en extracto, denegando su expedición literal conforme a los siguientes razonamientos: «Registro de la Propiedad de Valencia N.º 1 Solicitud de nota simple Hechos I. Con fecha 23 de marzo de 2016 se realiza en este Registro una petición de nota simple, suscrita por doña M.M.T., en representación de M.L.L.M. (abogado) «nota simple literal, art. 222.5 LH; propietario: M.L.L.M.; situación: (...) El interés alegado es «Solicitar Nota Simple literal en nombre de familiar por no tener la escritura de propiedad». II. No resulta acreditado suficientemente, a juicio de esta registradora, un interés legítimo para obtener la información en los términos solicitados -nota simple literal-, porque no se justifica la necesidad de dar publicidad registral, más allá de la nota simple normal -con la cual ya obtiene la información que necesita- y, teniendo en cuenta, además, el carácter excepcional y restrictivo con el que debe darse este medio de información -nota simple literal-, de conformidad con toda la normativa siguiente. Fundamentos de Derecho Primero: La Dirección General de los Registros y el Notariado dispuso en el artículo 13 de su Instrucción de 29 de octubre de 1996 que «se prohíbe, a efectos de publicidad e información, el acceso directo, por cualquier medio, físico o telemático, a los Archivos de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, que responderán de su custodia, integridad y conservación» y en su artículo 14 que «la obligación del registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica e implica que la publicidad formal se exprese con claridad y sencillez, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales». La misma Dirección General estableció en su Instrucción de 17 de Febrero de 1.998 los principios a los que debe ajustarse la publicidad formal de los Registros de la Propiedad, ordenando, entre otras cosas que «la publicidad formal no puede consistir en la mera reproducción xerográfica o literal de los asientos registrales», que «los registradores de la propiedad... al dar conocimiento del contenido del Registro en la parte necesaria... lo harán, en todo caso, mediante el tratamiento profesional de la información, de modo que resulte expresada con claridad y sencillez y se excluyan los datos que carezcan de trascendencia jurídica» y que «los registradores de la propiedad deberán cumplir las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal». Segundo: Estos mismos principios se siguieron en la Ley 7/1998, de 13 de abril, la Ley de Acompañamiento 24/2001, de 27 de diciembre, y por la de Ley Medidas para el Impulso a la Productividad 24/2005, de 18 de noviembre, que modificaron la Ley y Reglamento Hipotecario, así, en su redacción vigente, tanto el artículo 222 de la Ley Hipotecaria como el 332 de su Reglamento establecen



importantes restricciones a la «puesta de manifiesto del contenido de los Libros del Registro»:

a) En cuanto a las personas a quien ha de facilitarse la información, se limita la «a las personas que, a su juicio -al del registrador-, tengan interés en consultarlos», este interés ha de ser «legítimo», y «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 a cuyo nombre actúa», si bien este encargo se presume tratándose de profesionales «siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro». b) En cuanto al contenido de la información que ha de facilitarse, los dos preceptos se refieren a «la parte necesaria» del contenido de los asientos, y el 332 R.H. establece además que la información debe referirse «al estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos». El nuevo párrafo 5º del artículo 222 de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 24/2005, detalla como contenido de los asientos vigentes, «la identificación -de la finca-, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos, y la extensión, naturaleza o limitaciones de éstos», así como «las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos». La información del contenido de los asientos podrá extenderse a otros «extremos solicitados por el interesado» e incluso ser literal, quedando todo ello sujeto a la apreciación por el registrador del interés legítimo del solicitante. Tercero: El artículo 222 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo 6.º la obligación de los registradores de «velar por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal», lo que concuerda con el artículo 18 de la Constitución, con la Ley Orgánica 15/1.999 de 13 de Diciembre sobre Protección de Datos de Carácter Personal. Ha declarado el Tribunal Supremo en sentencia del de 7 de Junio de 2001 que «la exigencia de interés legítimo viene 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 a no contrario a derecho». El acuerdo del Director de la Agencia Española de Protección de Datos en relación con la Sentencia de la Audiencia Nacional de 17 de Marzo de 2006, el que el Registro de la Propiedad tenga como una de sus finalidades la información al público «no significa, sin embargo, en este caso que los datos contenidos en los asientos registrales puedan ser examinados y se encuentren a disposición del público en general, de forma totalmente indiscriminada, sino que dicha publicidad será accesible solamente para aquellas personas que, manifestando un fin lícito, ostenten, a juicio del registrador competente, un interés legítimo». Resolución de la dirección General de los Registros y del Notariado de 26-2-2013: El registrador ha de excluir de la publicidad los datos que carezcan de trascendencia jurídica, y no puede extenderla más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. Es más, pidiéndose en el caso debatido información de asientos no vigentes, recuerda el Centro Directivo que el registrador debe extremar su celo en la acreditación del interés, sobre la base del criterio restrictivo que, respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados, se desprende de nuestra legislación hipotecaria. De todo lo expuesto resulta: 1.º El contenido del Registro de la Propiedad es público sólo para quien tenga interés legítimo en conocerlo; 2.º Tal interés legítimo se presume en el solicitante de la información cuando se refiere a una información básica sobre la descripción, titularidad y cargas de la finca (sin perjuicio de que el registrador deba denegar incluso tal información básica si entiende que se pretende obtener con una finalidad contraria a derecho); 3.º Cuando se piden datos que exceden de ella -como es, en este caso, nota simple literal- no deben facilitarse sin que el solicitante justifique la finalidad o interés concreto que tiene en obtener tal información y de este excepcional modo, a juicio del registrador; 4.º El medio idóneo de publicidad literal sería a través de Certificación. Resolución. Expido la nota simple, y la deniego con carácter literal. Por remisión del art. 228 de la Ley Hipotecaria, contra la misma cabe



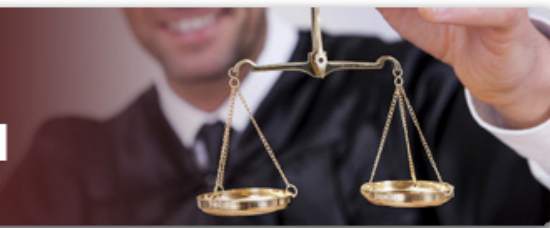
interponer (...) Valencia, a 23 de marzo de 2016 Fdo La registradora (firma ilegible) Doña Eva Palancas Fernández».

III

Frente a la calificación denegatoria de la expedición de nota simple literal, doña M.M.T., abogada, presentó recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los siguientes términos: «(...) Alegaciones: Carece de toda justificación la denegación formulada por dicho Registro que pretende no atender la petición que se le formula con meras excusas que en modo alguno tienen cabida en una petición como la que se formula, de manera que a la vista de la última parte de dicha calificación donde se expresa que «el modo idóneo de publicidad literal sería a través de certificación» pone claramente de manifiesto su voluntad expresa de no cumplir cuanto se establece al respecto en el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de medidas para el impulso de la productividad, donde se modifica el artículo referido de la repetida Ley y no el Reglamento Hipotecario, como se expresa en dicha calificación, sino que, por el contrario, el art. 332 que en la referida calificación se expone como justificación de lo acordado en modo alguno se ajusta a lo que en el texto legal actual referido se expresa, lo cual por otra parte es lógico habida consideración que el art. 332 citado del Reglamento Hipotecario fue redactado por Real Decreto 1867/1988 de 4 de septiembre, que evidentemente no puede contemplar cuanto se estableció en la modificación del citado art. 222.5 de la LH siete años después, de manera que cualquier alusión que se haga al artículo referido así como también a la instrucción de este centro de 29 de octubre de 1996, o a la de 17 de febrero de 1998 no es más que un puro despropósito y una mala excusa para justificar lo injustificable y para denegar sin fundamento alguno lo que se pide en contra expresamente de cuanto se establece en la LH citada, de obligado cumplimiento para un funcionario público, evidentemente, entendiendo la recurrente que la razón que subyace en la denegación de lo que se pide no es otra más que la diferencia de valor o coste económico que para el solicitante tiene la expedición de una nota simple respecto de una certificación, que viene a valer como 10 veces más, esta respecto de aquella, para dar la misma publicidad, cuando no hace falta que dicha certificación se expida como en este caso ocurre. No es cierto, en primer lugar, que no se acredite el interés legítimo de la persona que pide la información pues, precisamente, el interés se presume, de acuerdo con el propio artículo del Reglamento Hipotecario que de contrario se cita, teniendo en cuenta la condición de abogado de la solicitante y, en este caso, más todavía puesto que por la coincidencia de apellidos se ve que quien formula la solicitud de expedición de la nota simple literal es sobrina de la propia interesada. Por el contrario, no ha tenido el más mínimo interés la titular del registro en pedir que se le proporcionase justificación del interés referido, que incluso podría haberse hecho por comparecencia ante el propio registro de la misma interesada, teniendo en cuenta que la razón por la que se pide la expedición de la nota simple literal citada, como se expresa, no es otra que el extravío en poder de aquella de la escritura original, título de propiedad de dicha vivienda que efectivamente figura inscrita a su nombre y que ahora va a vender. La referencia que se hace a la Ley de protección de datos de carácter personal no es más también que una mala excusa para no proporcionar la información que se pide en el modo que se solicita, teniendo en cuenta que, naturalmente, no puede protegerse a un particular respecto de sí mismo cuando la información que pide es de lo que le es propio, de manera que nos encontramos ante un nuevo argumento absurdo que en modo alguno justifica la denegación de la información que se pide en el modo se formula. No es correcto tampoco cuanto se dice en la calificación recurrida que la nota simple literal tenga carácter excepcional y que su expedición haya de ser interpretada con carácter restrictivo puesto que no hay norma



alguna que autorice la aplicación de tal criterio y más todavía a la vista de la redacción dada al art. 222 de la LH por la Ley citada que, por el contrario de cuanto se expresa, en su artículo referido establece sin paliativos ni duda posible en cuanto al criterio que sirvió de base a su redacción y la interpretación que cabe darle, de acuerdo con el art. 3 del Código Civil que dicha nota simple debe expedirse con carácter de «literal si así lo solicita al interesado» tal y como en el presente caso ocurre, sin perjuicio de que, evidentemente, el registrador tenga derecho a investigar la razón de la solicitud y el interés de quien lo pide pero, naturalmente aplicando las reglas de la lógica no las del absurdo ni las del capricho que en modo alguno permiten a ningún funcionario actuar como él quiera por simple razón de su exclusiva voluntad, como de hecho en este caso ocurre, de manera que teniendo en cuenta que el registrador que califica no se ha molestado en pedir información al que lo pide sobre la razón de lo que solicita más allá de la pura manifestación contenida en la solicitud que se formula por su parte, ni después de formulada tal solicitud ha pedido que aclare, complemente o justifique de cualquier modo la razón del interés, es evidente que nos encontramos ante una razón caprichosa de quien así decide basada exclusivamente en el interés económico que espera obtener de la expedición de una certificación en vez de una nota simple teniendo en cuenta el valor que una y otra tienen, claramente diferentes, de acuerdo con lo establecido en el arancel de los registros, siendo que la nota simple vale poco más de 3 euros y la certificación completa más de 24 €. Las referencias que se hacen a la Ley 7/1998, la 24/2001, las circulares de esta Dirección General, la Ley Orgánica 15/1999, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de junio de 2001, etc. no sirven de fundamento a la resolución que se adopta y en modo alguno lo es la resolución de esta Dirección General de 26 de febrero de 2013 que claramente se refiere a la satisfacción del interés legítimo del solicitante que es precisamente lo que no ocurre en el caso presente por las propias razones que han quedado expuestas y ello teniendo en cuenta que la satisfacción del interés incumbe a quien lo pide y que la Ley en modo alguno en su artículo referido 222.5 va tan lejos como lo que se requiere en la calificación que se recurre que introduce unos requisitos totalmente ajenos al contenido de la norma y a la lógica de las cosas cuando razonadamente se expone lo que se pide y por qué se pide. En el caso concreto además la interesada necesitaba la nota simple literal para conocer los datos exactos de la extinción de su vivienda en cuanto a linderos y otros particulares porque está en trámite de su venta para hacer constar dichos datos en el documento privado de entrega de arras, lo que no ha podido ser debido a la reticencia del registro a proporcionar lo que se le pide. Es obligación profesional de la recurrente defender el interés de su cliente y que lo que éste se gaste para aquello que es de su conveniencia sea lo menos posible y ese también debería ser uno de los objetivos de la Dirección General en vez de velar tanto por los intereses de los registradores que para eso tiene su Colegio Profesional, defendiendo los intereses de los ciudadanos y en particular los de los consumidores que pagan innecesariamente un coste mucho más elevado de lo que correspondería por lo mismo, sin que sea necesario en modo alguno obtener certificaciones cuando incluso la nueva normativa que regula el procedimiento administrativo establece que nunca será obligado a aportar originales salvo en supuestos muy concretos, cuya normativa entrará en vigor a mediados del corriente año. En definitiva, no hay justificación alguna para la negativa del Registro a expedir la nota simple literal que se le pide para conveniencia del propio titular del derecho inscrito razón por la cual procede revocar la calificación recurrida y acordar que procede expedir la nota simple literal solicitada de conformidad con cuanto legalmente se establece».



La registradora de la Propiedad de Valencia número 1, doña Eva Palancas Fernández, emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4, 6, 9, 11, 15 y 18 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo y 18 de septiembre de 2014, 12 de febrero de 2015 y 7 y 19 de abril de 2016.

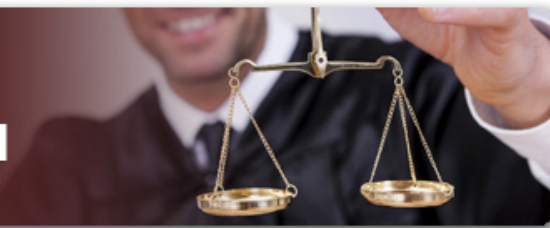
1. Tiene este expediente por objeto la solicitud de expedición de una nota simple literal de determinada finca registral. Dicha solicitud ha sido realizada por una abogada que, en nombre de la titular registral, hace la petición. Alega como interés legítimo el hecho de que su representada no tiene la escritura por la que adquirió la propiedad de la finca.

La registradora considera que no se ha acreditado un interés legítimo suficiente para que la nota se emita de forma literal. Por su parte la recurrente considera que su condición de abogada y de familiar de la titular registral la legitiman sobradamente para tal pretensión.

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

Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho».

Esta necesaria calificación del interés concurrente en el solicitante de la información registral queda patente, como ha señalado la doctrina, cuando se somete a contraste el contenido del artículo 607 del Código Civil, al establecer que: «El Registro de la Propiedad será



público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos» con sus antecedentes pre legislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de «cualquiera que lo exija» que figuraba en el artículo 1.736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1.885 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).

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

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

Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido. Y, de otra parte, en el artículo 4.2 de la misma Ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas.

Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes (vid. artículo 4 de la Instrucción de 5 de febrero de 1987 y principio tercero de la Instrucción de 17 de febrero de 1998). Y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones (cfr. artículo 21 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre).

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 coherente esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001, recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

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



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 aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes».

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

5. En relación con el caso objeto de este expediente hay que recordar lo establecido en el artículo 332.3 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, se presumen 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», y el recurrente no se encuentra en ninguno de dichos supuestos.

También ha de tenerse presente, en cuanto al contenido de la nota simple informativa, y sin perjuicio de lo que antes se ha expuesto en relación con la legislación de protección de datos personales, lo que señala el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria: «Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos. También podrá librarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por el interesado».

6. En el presente expediente deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias concurrentes:

- La solicitud de nota simple literal se formula por quien manifiesta ser abogada de la titular registral. La representación no es cuestionada por la registradora. Lo que cuestiona la registradora es el interés legítimo.

- Quien solicita la información es la titular registral (si bien por medio de representante). Por ser la titular registral el interés legítimo debe presumirse, sin mayores indagaciones, respecto de todos los asientos relativos a su finca, debiendo adoptarse, no obstante, las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas.

- La solicitud se justifica «por no tener la escritura de propiedad», por lo que el mandato recibido de la titular parece referido exclusivamente a la inscripción que motiva la escritura de propiedad. Como se ha dicho en el apartado anterior ninguna dificultad existe en proporcionar a la titular registral nota simple literal si así lo solicita el interesado; pero en el presente caso, parece que el mandato se refiere exclusivamente a la inscripción de dominio «...por no tener la escritura de propiedad».

Por lo tanto, procede estimar el recurso en lo referente a la negativa a expedir nota simple literal de la última inscripción de dominio en la que aparece como adquirente la interesada solicitante, y mantener la decisión de la registradora en cuanto a los demás derechos y cargas que pesan sobre la finca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

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, 14 de julio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.