



## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009974

**RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se deniega la expedición de nota simple informativa.**

(BOE de 8 de abril de 2020)

### SUMARIO:

#### **Registro de la Propiedad. Solicitud de nota simple del patrimonio de un cargo político electo. Acreditación de interés directo, legítimo y patrimonial.**

El contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un **interés legítimo**, y en tercer lugar, que datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

El concepto de interés legítimo es un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. 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. El registrador, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su **congruencia con el resto de datos** que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información.

### PRECEPTOS:

Código Civil, art. 607.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 221 y ss.

Ley Orgánica 3/2018 (protección de datos personales y garantía de los derechos digitales), art. 2.3.

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

En el recurso interpuesto por don J. A. V. A., en su propio nombre y en representación de la asociación «Iniciativa Social por una Chiclana y un IBI Real», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, por la que se deniega la expedición de nota simple informativa.

### Hechos

I

El día 27 de septiembre de 2019 se presentó en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, por parte de don J. A. V. A., en representación de la asociación «Iniciativa Social por una Chiclana y un IBI Real», solicitud de nota simple informativa de todas las propiedades de don José María Román Guerrero,



alegando como interés legítimo «investigación para contratación e interposición de acciones». Dado que el titular registral del que se solicitaba información es el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, se le requirió, con arreglo al artículo 222 bis, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria que completara el interés legítimo por el que se solicitaba dicha información, sin haberlo realizado.

## II

La solicitud de publicidad formal fue objeto de la siguiente nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2:

«El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la solicitud de publicidad presentada, ha resuelto no expedir la nota simple informativa solicitada al Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2 a su cargo en base a los siguientes:

### Hechos:

Primero.—Con fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, se ha presentado en este Registro de la Propiedad, solicitud de nota simple informativa, por parte de Don J. A. V. A., con NIF (...), en representación de la Asociación IBI Real, con domicilio en la Calle (...) de Chiclana de la Frontera y con CIF (...), en la que se solicitaba todas las propiedades que figuren inscritas a nombre de José María Román Guerrero con DNI (...), manifestando de forma genérica que el interés legítimo de la petición era para la investigación para contratación o interposición de acciones.

Segundo.—Calificada la solicitud de publicidad conforme a los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, 332 del Reglamento Hipotecario y 607 del C.C., se hace constar que es necesario.

1) El interés ha de ser directo o acreditar debidamente el encargo, por lo que es necesario cuando el solicitante de la información no sea el directamente interesado, sino un encargado para ello, debe acreditar ante el Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa.

2) El interés debe ser conocido, en el sentido de acreditado o justificado y ha de ser legítimo. Es un concepto más amplio que el de interés directo, pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito, es decir, no contrario a derecho.

3) Y ha de ser un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante.

4) No puede darse información en masa salvo las excepciones contempladas en la Instrucción de 17 de febrero de 1998 sobre principios generales de la Publicidad Formal y actuación de los Registradores en las peticiones en masa, ya que el Registrador ha de valorar no sólo 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 y valorando el interés legítimo (y en su caso el encargo), sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, como pudiera ser el domicilio de Don José María Román Guerrero, Alcalde de la Localidad.

### Fundamentos de Derecho:

Visto el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); los artículos 2.3 de la Ley Orgánica 3/2018 de 6 [sic] 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, 12



de diciembre de 2015, 25 de noviembre de 2016 y 17 de mayo y 27 de junio de 2018, resulta que no procede expedir la nota simple informativa solicitada por los motivos que se expresan a continuación:

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

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

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

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

Por tanto, tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos.

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

Pero el registrador, como ha señalado la Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple, 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. La necesidad del tratamiento profesional de la publicidad formal para excluir la publicidad indiscriminada de los datos registrales es consecuencia lógica de la legislación de protección de datos.

La Constitución Española garantiza el derecho al honor a la intimidad personal y a la propia imagen en su artículo 18. El Art 222.6 LH señala que los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal. El Art 332.6 RH, que también trataba sobre la materia, fue anulado por STS 12 diciembre 2000. Hay que advertir que esta protección va dirigida fundamentalmente a las personas físicas, que son quienes ostentan el derecho a la intimidad, no a la persona jurídica. Son numerosos los datos registrales que se pueden considerar “sensibles” (por



ejemplo, la filiación sobre todo si es extramatrimonial o adoptiva, estado civil de separado o divorciado, motivos de querrela que dan lugar a anotaciones preventivas, o el domicilio, etc...)

La legislación de protección de datos supone la aplicación de las siguientes pautas, siguiendo los criterios dictados por la reciente resolución DGRN de 3 de diciembre de 2010: Los datos personales que consten en el Registro no podrán usarse para finalidades distintas de aquéllas para los que se hubiesen recogido. El Registrador está obligado al tratamiento profesional de la publicidad formal, para poder excluir la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica. Tan solo puede recoger aquellos datos que sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido.

Parte dispositiva:

Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto no procede expedir la nota simple informativa por los defectos apreciados en esta nota de calificación. Esta nota de calificación se notifica (...)

En Chiclana de la Frontera a 30 de septiembre de 2019. Fdo: Francisco Manuel Álvarez Moreno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. V. A., en su propio nombre y, en representación de la asociación «Iniciativa Social por una Chiclana y un IBI Real», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 14 de octubre 2019 en base a los siguientes argumentos:

«Motivos razonados de impugnación:

1. Con fecha 30 de septiembre 2019 el Sr. Registrador de la Propiedad número dos de Chiclana de la Frontera, adoptó la resolución de “no expedir la nota simple informativa” solicitada (...).
2. Con fecha 27 de septiembre 2019 se había presentado la solicitud de Nota Simple Informativa hacia dicho registro de la propiedad numero dos (...)
3. Con fecha 20 septiembre 2019 (una semana antes) habíamos presentado idéntica petición de solicitud de Nota Simple Informativa ante el Sr. Registrador de la Propiedad número uno de Chiclana de la Frontera, no obteniendo respuesta negativa alguna a dicha solicitud, sino positiva y con respuesta a nuestra solicitud (...)
4. Que verbalmente explicamos a la empleada que atiende al público en la ventanilla de dichos Registros (Numero Uno y Numero Dos) los motivos de nuestras solicitudes de Nota Simple informativas expresándole la causa de la consulta, identificando la empleada al solicitante mediante DNI (...) y acreditando su representación en la que actúa de presidente de la asociación, mostrándole certificación (...). No solicitando la empleada al interesado ningún requisito más.
5. Que la documentación acreditativa sobre la veracidad de los hechos, la adjunto foliada y numerada.

Fundamentos jurídicos:

I. Sobre la admisibilidad del recurso.

El presente recurso de alzada se presenta en tiempo y forma legales, sin haber agotado el tiempo necesario para interponer dicho escrito, tal y como establece el artículo 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Y, conforme al artículo 228 de la Ley Hipotecaria, los interesados podrán recurrir la decisión de éste ante esa Dirección General de los Registros y del Notariado.

II. En cuanto al fondo del asunto.

De conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, contra las resoluciones y actos de trámite –si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irparable a derechos e intereses legítimos– que no pongan fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del que dictó, fundamentado en cualquiera de las causas de nulidad o anulabilidad previstas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Infracciones al ordenamiento jurídico en las que ha incurrido la resolución dictada y que recorrimos:



### 1. Principio de interés legítimo para acceder a la información del Registro.

Tanto el Código Civil (art 607), como la Ley Hipotecaria (art 221) y el Reglamento Hipotecario, establecen que “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”.

La norma tiene dos partes sobre el carácter público del Registro:

- De un lado dice que el Registro es público, lo que significa que está al servicio de todos, de los intereses de los usuarios, (principio de accesibilidad de los usuarios)
- Pero, de otro, exige que el ciudadano que acuda a la publicidad registral tenga, a juicio del Registrador, un interés legítimo o conocido en relación con el destino institucional del Registro de promover la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Ese interés legítimo consiste en que el solicitante se halle afectado, de algún modo, por el contenido del Registro. Y esto ocurre cuando el usuario entra en contacto o pretende entrar en contacto con el titular de algún derecho sobre el inmueble, ya que tiene interés en algún derecho real sobre un inmueble, ya porque el mismo le va a servir de garantía u otra función del tráfico inmobiliario.

### 2. Principio de publicidad registral.

En el caso de la publicidad registral, es claro que la Ley Hipotecaria permite la cesión de datos sin necesidad de consentimiento del interesado, como consecuencia del principio general de que “los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos” recogidos por el artículo 221 de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones concordantes ya expuestas.

Para ajustar la actuación de los registradores en la emisión de notas simples entre Registros a lo dispuesto en el artículo 9 de la LOPD, que impone al responsable del tratamiento de los datos (registrador) “el deber de adoptar las medidas de índole técnica y organizativas necesarias que garanticen la seguridad de los datos de carácter personal y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a los que están expuestos, ya provengan de la acción humana o del medio físico o natural”.

La Dirección General de los Registros y del Notariado dictó la instrucción de 10 de abril de 2000. Esta instrucción, como su propio texto manifiesta, responde a la “necesidad de contar con una norma que imponga a los registradores de la propiedad la obligación de estar dotados de los medios materiales y técnicos para hacer efectivo, un sistema de publicidad instrumental”, y que permita la “solicitud y remisión de publicidad formal a los interesados por correo electrónico, mediante la instalación de la infraestructura tecnológica adecuada través de servidores de integración en cada Registro de la Propiedad y un servidor central en el colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España”, para lo que obliga a todos los Registradores a disponer de “correo electrónico en sus oficinas, con las características técnicas que determine el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España”, formando “una red telemática de información registral inmobiliaria que permita la comunicación con cualquier interesado”.

El interés legítimo para tener derecho a obtener la publicidad formal del Registro, es más amplio que el interés directo, de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. Citamos la STS de 24 de febrero de 2000 que aclaró que la exigencia del interés legítimo –amparado por el artículo 221.7 de la Ley Hipotecaria– se refiere expresamente a los fines lícitos que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo no contrario a Derecho.

Por otra parte, no debemos olvidar que “La inscripción y la publicidad registral son tratamientos o cesiones de datos, pero serían consentidos en nuestro sistema de voluntariedad de la inscripción y, por lo tanto, habría consentimiento expreso del interesado para que sean publicados los datos registrables. contemplados expresamente en una Ley”.

“No entendemos como, en este municipio con dos registradores de la propiedad ubicados en el mismo inmueble, donde se atiende al público en ventanilla para ambos registradores por la misma empleada, donde se explica los motivos de nuestra solicitud, y se le muestra la acreditación como interesado a través del DNI y Certificación de la representación que ostenta, sin exigir ningún requisito más, obtengamos, de cada uno de los registradores distinto proceder, esto es: el registrado número uno accede a nuestra solicitud y extendió la publicidad presentada y, por el contrario, el registrador número dos, resuelve, no expedir la nota simple sin decir los motivos en los cuales basa realmente tal justificación”.



Pero es que, además, la resolución desestimatoria de nuestra petición se limita a hacer una extensa exposición de las facultades del Registrador para denegar la emisión de la nota simple, pero sin indicar finalmente el motivo por el que en el presente caso se deniega dicha emisión, falta de justificación o motivación que debe llevar inexorablemente a la revocación o anulación de la resolución dictada con obligación de expedir las notas simples solicitadas.

Por todo ello y en su atención, es por lo que,  
Solicitamos:

Que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, tenga por interpuesto Recursos de Alzada contra la Resolución mencionada del Sr. Registrador número dos de Chiclana de la Frontera y, en base a los motivos alegados, dicte Resolución por la que se declare la revocación, nulidad o anulabilidad de la misma, con obligación de expedición y entrega a esta parte de las notas simples solicitadas.»

#### IV

El registrador emitió informe, mantuvo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

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

1. Se debate en el presente recurso si procede expedir nota simple del patrimonio del alcalde del Ayuntamiento de Chiclana. A juicio del registrador no procede por no haberse acreditado un interés directo, legítimo y patrimonial. El recurrente entiende que el Registro es público, lo que significa que está al servicio de todos los usuarios, y que existe un interés lícito, no contrario a Derecho, para obtenerla.

2. El recurso debe ser desestimado y confirmada la fundada nota de calificación del registrador según reiterada doctrina de esta Dirección General de los Registros y del Notariado.

En efecto 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, que datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

3. En el supuesto de hecho de este expediente, no se aprecia el interés concreto patrimonial que legitima para la obtención de la información registral. El Registro de la Propiedad ciertamente es público, pero sólo para quien tiene interés conocido, interés legítimo que no se aprecia en una solicitud genérica de información sobre patrimonio de las personas que podría contravenir la legislación de datos de carácter personal. Esa extensión horizontal y general de información sobre la persona, sin interés legítimo acreditado, sólo con el consentimiento



del interesado o con resolución judicial o administrativa firme en procedimiento adecuado dirigido contra él podrá dispensarse. Obsérvese que tampoco otras instituciones, a pesar del carácter público de las mismas (por ejemplo, el Catastro) dan información de titularidades y menos de patrimonios sin un interés legítimo, específico, no puesto de manifiesto en el caso que nos ocupa.

En consecuencia, 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, 9 de enero de 2020. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.