

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011620

RESOLUCIÓN de 19 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Picassent n.º 1 a hacer constar el precio de venta de una compraventa en una certificación.

(BOE de 14 de febrero de 2023)

SUMARIO:**Registro de la Propiedad. Solicitud de certificación en la que se consigne el precio de una transmisión. Acreditación de la representación. Abogado. Interés legítimo.**

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. En nuestro caso, el abogado se identifica con su número de colegiado y facilita los datos de facturación de la titular registral colindante de la finca sobre la que solicita la certificación por lo que queda suficientemente acreditado por cuenta de quien actúa. La existencia del 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, lo que, en el presente expediente, a juicio del registrador queda suficientemente probado; pero que dicho interés resulte acreditado no autoriza a 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.

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 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. Así, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, deberán quedar excluidos de la información suministrada aquellos datos que tengan la consideración de sensibles.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 19.bis, 221 y 222.

Ley 19/1995 (Modernización de las explotaciones agrarias), art. 27.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 332.

En el recurso interpuesto por don J. R. B. M., abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Picassent número 1, doña Nuria Raga Sastre, a hacer constar el precio de venta de una compraventa en una certificación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Picassent el día 15 de septiembre de 2022 por don J. R. B. M., abogado, se solicitó una certificación de dominio y cargas sobre la finca registral número 38.951 de Picassent en la que se hiciera constar el precio de compra.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Picassent número 1, se emitió la certificación y suspendió la inclusión en la certificación del precio de compraventa en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos:

1. Se solicita certificación del precio de compra de una finca registral.
2. Se alega como interés legítimo “acción de servidumbre de paso con ofrecimiento de indemnización de valor terreno. Aportar valor de compraventa a efectos de que el juzgado tenga conocimiento de su valor a efectos indemnizatorios”.
3. No se acredita haber presentado demanda, ni ser necesaria para la misma el dato del precio. Tampoco se indica si el abogado solicitante actúa por cuenta propia o como apoderado del interesado y, en este último caso, no se identifica al interesado ni el título que legitima al representante para actuar como tal.
4. El titular de la finca es una persona física.
5. No se acredita la relación entre el precio pactado en una previa compraventa y la indemnización por la constitución de una servidumbre de paso, sin perjuicio de que si el juez que deba resolver el asunto lo considera relevante, pueda solicitar información al Registro en el ejercicio de sus funciones.

Fundamentos de Derecho:

1. 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 15/1999 de 13 de diciembre sobre Protección de Datos de Carácter Personal.

2. En el mismo sentido, la resolución de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de diciembre de 2020, afirma: “Es doctrina reiterada de este centro directivo sobre los límites de la publicidad registral en relación con la legislación hipotecaria y la legislación de protección de datos. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, 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.”

3. La resolución de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 27 de febrero de 2018, relativa a un supuesto en el que se solicitada información sobre el dato del precio contenido en una inscripción, recuerda que “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’. (...) Como apuntan las recientes Resoluciones de esta Dirección General de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 o 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.”

En el presente supuesto no nos encontramos ante ninguno de los casos en que la Dirección General admite la inclusión del precio en la publicidad. El titular registral es una persona física y no se ha acreditado que “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”.

4. Respecto a la necesidad de acreditar el interés legítimo señala la misma resolución citada en el fundamento de derecho precedente que “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 ‘finés lícitos’ que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho.” Sin perjuicio de la licitud del interés alegado, como hemos visto antes y según la misma resolución transcrita, debe ser acreditado, tal como explicita la misma resolución: “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).” Sin perjuicio de que 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, pues como recordó la Instrucción la citada Dirección General de 27 de enero de 1999, conforme al artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, 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.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Registradora que suscribe acuerda:

- 1) Calificar desfavorablemente en parte la certificación presentada por los defectos que resultan de los anteriores Fundamentos Jurídicos.
- 2) Suspender la certificación parcialmente.
- 3) Prorrogar los asientos de presentación durante un plazo de sesenta días a contar desde el siguiente a la recepción de la presente comunicación.
- 4) Notificar esta calificación al presentador de la misma, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta decisión (...)

Lo que antecede, es conforme con el Registro y el asiento relacionado (...) que firmó en Picassent, a las ocho horas y cincuenta y nueve minutos del día dieciséis de septiembre de dos mil veintidós (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. B. M., abogado, interpuso recurso el día 25 de octubre de 2022 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Primera. El recurrente, en su condición de letrado, solicitó certificación de dominio y cargas de las fincas registrales núm. 38951 y 38921 de Picassent al objeto preparar el encargo recibido de interponer una acción constitutiva de servidumbre de paso por la titular de la finca registral 38921, que fue emitida el 5 de julio de 2022.

Segunda. Observando el recurrente que en la certificación de la finca registral 38951 se apreciaba un posible error mecanográfico en la fecha en que “consta coordinada gráficamente con catastro” en lugar de 28 de abril de 2021 debía ser 28 de abril de 2022 y ante la falta del dato del precio de compraventa de la referida finca registral se optó por solicitar una nueva certificación.

Tercera. Con fecha 15 de septiembre de 2022 se solicita nuevamente certificación de dominio y cargas con inclusión del precio de compraventa de la finca registral núm. 38951 explicitando la necesidad de que apareciera el precio de la compraventa al objeto de ser conocido para el ofrecimiento de indemnización, que como es sabido debe proponerse en toda demanda que se interponga ejercitando una acción de servidumbre de paso (...)

Cuarta. La solicitud de conocer el precio de la compraventa de la finca registral núm. 38951, predio sirviente, no responde a una simple curiosidad o capricho sino a la necesidad y conveniencia de disponer de más elementos de juicio y criterios para cuantificar el posible perjuicio al predio sirviente, proponer y trasladar al Juzgado un ofrecimiento de indemnización del valor del terreno, conforme a determinados parámetros y alternativas, que le permitan al Juzgador disponer de distintas opciones y elementos de valoración al objeto de que aplique su mejor y superior criterio.

Sin embargo, la Sra. Registradora alega que no se acredita haber presentado demanda, evidentemente el dato solicitado es preparatorio, para su preparación y confección de la demanda, pues a posteriori deja de tener sentido, además de que una vez interpuesta la demanda la está vedado al demandante aportar documentos que consten en registros públicos que bien podía haber conseguido con anterioridad a la interposición.

Asimismo, afirma que el dato del precio no es necesario, lo que parece estar prejuzgando una cuestión de orden procesal o la utilidad del dato en sí mismo para la articulación o modo de preparar la demanda, cuestión que se escapa y/o debe ser ajena al control registral.

En ocasiones es preciso o conveniente poder acceder al conocimiento previo de determinados datos que sirven o pueden servir, con mejor o peor criterio, para fundar la acción que se pretende, pero no se puede privar del mismo cuando no lo prohíbe la ley o salvo que se entienda que el precio es un dato especialmente protegido, debiendo recordar aquí que el art. 105 de la CE reconoce el principio general del acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos.

Apela la Sra. Registradora a la falta de acreditación del interés legítimo del solicitante al manifestar que el abogado solicitante no indica si actúa en nombre propio o de terceros, si bien debe recordarse a estos efectos el párrafo segundo del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario que deja claro quienes ostenta interés y legitimación teniéndose por acreditado:

“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.”

Otro argumento empleado para desestimar el precio de la compraventa es la falta de acreditación en la relación entre el precio de la compraventa y la indemnización por la constitución de la servidumbre de paso, cuestión valorativa que entiendo excede del campo registral y no puede ser exigible una acreditación o justificación que pertenece al fondo del asunto y compete exclusivamente a los Juzgados y tribunales, como es la función jurisdiccional valorativa de la prueba, como recoge la LEC y de alcance constitucional.

Y para terminar, se afirma que el Juez que deba resolver el asunto si lo considera relevante puede solicitar información al Registro en el ejercicio de sus funciones, obviando lo que establece el art. 265.1.3.º de la LEC donde claramente determina que a toda demanda o contestación habrán de acompañarse las certificaciones y notas sobre cualesquiera asientos registrales o sobre el contenido de libros registro, actuaciones o expedientes de cualquier clase.

Es más, sólo cuando las partes al presentar su demanda o contestación no puedan disponer de los documentos, medios e instrumentos podrán designar el archivo, protocolo o lugar en que se encuentren, o el registro, libro registro, actuaciones o expediente del que se pretenda obtener una certificación de lo contrario la aportación posterior no es admitida y el Juez, a diferencia de lo que plantea la Sra. registradora, no lo pide precisamente porque ese dato o documento está al alcance del interesado. Por tanto la afirmación de que debe ser el Juez quien lo solicite en caso de que lo considere relevante no se sostiene.

Quinta. En consecuencia, la solicitud del precio de la compraventa de la finca registral núm. 38951 es un dato susceptible de ser informado, cuya necesidad o conveniencia quedó debidamente justificada, ostentando legitimación e interés legítimo suficiente quien lo solicita en este caso, por su condición de abogado; apartándose la resolución desestimatoria del criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuyo exponente lo encontramos, en un supuesto similar de precio de la compraventa a cuyos fundamentos de derecho nos remitimos, contenidos en la 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 núm. 13 (BOE núm. 65, de fecha 15/03/2018).

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de los Registros: que teniendo por presentado este escrito, con los documentos acompañados, se sirva admitirlo y por interpuesto recurso en tiempo y forma frente a la resolución parcialmente denegatoria que es objeto de impugnación por no acceder a incluir en la certificación el precio de la compraventa y, tras los trámites pertinentes, en base a las alegaciones efectuadas se dicte resolución estimando el recurso y se revoque la nota de calificación de la registradora en ese particular, acordando emita nueva certificación con inclusión del precio solicitado.»

IV

El día 31 de octubre de 2022, la registradora de la Propiedad emitió el informe preceptivo en defensa de su nota y, formado el expediente, lo elevó a este centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 221 y 222 de la Ley Hipotecaria; 332 del Reglamento Hipotecario; 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 y 5 de marzo de 2020, y de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 7 de junio de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio, 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, 9 de enero, 27 de febrero y 21 de noviembre de 2018 y 1 y 14 de marzo y 4 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 14 de octubre y 20 de diciembre de 2021 y 27 de julio, 26 de septiembre y 14 de noviembre de 2022.

1. Se trata de decidir en este expediente si procede consignar el precio de una transmisión en una certificación.

El recurrente solicita una certificación de una finca en la que se haga constar el precio de compra alegando que va a interponer una acción de servidumbre de paso con ofrecimiento de indemnización del valor del terreno. Se trata de la segunda certificación que solicita sobre la misma finca, habiéndose identificado, en la primera solicitud, como abogado colegiado, indicando en los datos facilitados para la emisión de la factura los de la titular registral.

La registradora considera que no resulta suficientemente acreditada la representación y que no nos encontramos ante ninguno de los supuestos en los que este Centro Directivo admite certificar sobre el precio de las transmisiones.

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

Es decir, como ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2016 y 23 de enero y 3 de abril de 2018) se presume que ostentan la representación de las personas por cuyo encargo manifiestan actuar, pero sin que ello signifique que no deban especificar el interés legítimo que justifica la solicitud, interés que ha de ser calificado por el registrador.

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

Sólo se presume el interés, conforme al artículo 221 de la Ley Hipotecaria, respecto de «toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo».

En nuestro caso, el abogado se identifica con su número de colegiado y facilita los datos de facturación de la titular registral colindante de la finca sobre la que solicita la certificación por lo que queda suficientemente acreditado por cuenta de quien actúa.

3. En cuanto a la segunda de las cuestiones planteadas es preciso analizar en qué supuestos está permitido consignar el precio de venta de una transmisión de conformidad con la legislación hipotecaria y la reguladora de la de protección de datos de carácter personal.

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

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

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.

La existencia del 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, lo que, en el presente expediente, a juicio del registrador queda suficientemente probado; pero que dicho interés resulte acreditado no autoriza a 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 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 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, deberán quedar excluidos de la información suministrada, aquellos datos que tengan la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto.

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.

4. En el supuesto de este expediente, la registradora no cuestiona la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no reúne los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la venta de la finca.

Como dicen las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero y 27 de febrero de 2018, como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral.

Así, serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales: 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; 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.

El recurrente alega que el precio de compraventa es necesario para ejercitar una demanda de servidumbre de paso.

Evidentemente, no se cuestiona su derecho a la interposición de las acciones que considere procedentes, sino si es relevante a efectos de interposición de la demanda que figure el precio de venta que como se ha indicado más arriba es un dato sensible protegido por la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

Como tiene declarado este Centro Directivo (vid. reciente Resolución de 14 de noviembre de 2022) el anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

Se ha admitido la posibilidad de certificar el precio a fin de interponer una demanda de retracto legal (Resolución de 14 de noviembre de 2022) o de rescisión por lesión (Resolución de 27 de febrero de 2018). En estos casos el precio exacto de venta era imprescindible para el pleito planteado. En el primer caso el retrayente se subroga con el mismo precio y condiciones del comprador y en el segundo caso se establece la necesidad de restituir el mismo precio pagado (artículo 1.295 del Código Civil).

A juicio de este Centro Directivo no sucede lo mismo cuando se trata de plantear una demanda de servidumbre de paso.

De conformidad con el artículo 564 del Código Civil «el propietario de una finca o heredad, enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización. Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente. Cuando se limite al paso necesario para el cultivo de la finca enclavada entre otras y para la extracción de sus cosechas a través del predio sirviente sin vía permanente, la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione este gravamen».

En el caso planteado no se expresa en la solicitud qué tipo de servidumbre de paso se pretende demandar, pero aun cuando fuera permanente la indemnización vendrá determinada por el valor del terreno que se ocupe (no por la parte proporcional del precio) y el importe de los daños y perjuicios que se causen en el precio sirviente.

Por tanto, el precio exacto de venta de la finca en la transacción inmediatamente anterior a la solicitud no será concluyente para determinar la indemnización de la servidumbre.

Por otro lado, los valores de referencia se encuentran publicados anualmente en la Sede Electrónica del Catastro, de conformidad con su normativa reguladora, sin perjuicio de poder acudir a una tasación especializada.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto que se presume la representación del abogado solicitante y confirmar la nota de calificación en cuanto a la no inclusión del precio de venta en la certificación.

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, 19 de enero de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.