

Resolución de 3 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad accidental de Valencia n.º 3 a emitir una certificación literal de una finca.

(BOE de 3 de abril de 2025)

Registro de la Propiedad. Negativa de la registradora de la Propiedad a expedir una certificación literal del historial de una finca. Publicidad registral. Interés legítimo.

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 contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de estos si se cumplen las normas sobre 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**. 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. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

En el recurso interpuesto por don J. I. M., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Pandecx B2business, SL», contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Valencia número 3, doña Gema Reig Palmero, a emitir una certificación literal de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3 por don J. I. M., abogado, se solicitaba certificación literal del historial de la finca registral número 15.143.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, la registradora accidental expidió parcialmente la certificación haciendo constar las inscripciones vigentes y denegando las no vigentes en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos:

1.º En la petición telemática referida solicitada por don J. I. M. en representación de Pandecx B2business, S.L. con CIF (...) se solicita certificación literal de la finca registral número 15143 de la sección (...), alegando como interés legítimo “Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones”, solicitando expresamente “Necesitamos la información desde la primera inscripción hasta la actualidad”.

Fundamentos de Derecho:

1.º El interés legítimo alegado de “Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones” no implica un interés legítimo suficiente, que permita certificar literalmente de todas las inscripciones de la citada finca, que incluye asientos cancelados, por cuanto no consta la relación patrimonial que el solicitante tiene o espera tener respecto de la finca registral citada, ni la relevancia que para ello pudiera tener la publicidad literal de asientos no vigentes, y ello de conformidad con los artículos 6, 221, 222 y 227 de la Ley Hipotecaria, 39 y 332.3 del Reglamento Hipotecario, Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987 y de 29 octubre 1996 –según la cual “la publicidad registral se rige por los principios de publicidad directa, publicidad jurídica y protección de datos de carácter personal” o “El Registrador, que controla la petición de información, controla también la expedición de la misma”–, artículos 31, 32, 34 y 71 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el artículo 6 la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de Datos de carácter personal que exige en el consentimiento del afectado para el tratamiento de los datos de carácter personal, salvo –cuando los datos de carácter personal se recojan para el ejercicio de las funciones propias de las Administraciones públicas en el ámbito de sus competencias– o –cuando los datos figuren en fuentes accesibles para la satisfacción del interés legítimo perseguido por el responsable del fichero o por el del tercero a quien se comuniquen los datos, siempre que no vulneren los derechos y libertades fundamentales del interesado y el artículo 590 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el mismo sentido la Sentencia de 14 de octubre de 2002 del Tribunal Constitucional señala que “el derecho a comunicar y a emitir libremente información veraz no otorga a sus titulares un poder ilimitado sobre cualquier ámbito de la realidad, sino que, al venir reconocido como medio de formación de la opinión pública solamente puede legitimar las intromisiones en otros derechos fundamentales que guarden congruencia con la finalidad expresada, careciendo de efecto legitimador cuando se ejercite de modo desmesurado y exorbitante al fin en atención al cual la Constitución le atribuye especial protección”.

Y, por analogía, la resolución de 11 septiembre 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “Tercero.–El interés expresado no es cualquier interés –pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud–, sino 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. Cuarto.–Tal interés ha de probarse a satisfacción del Registrador; no es que dicho funcionario pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos

registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Por ello, la Instrucción señalada establece que el registrador puede dispensar de la prueba del interés a determinados profesionales, pero tal dispensa no es obligada, sino que podrá o no concederse según las circunstancias del caso. En el presente caso, es indudable que expresándose que el interés consiste 'en el inicio de actuaciones judiciales y/o administrativas', la alegación adolece de la falta de concreción suficiente. Quinto.–En el caso objeto del recurso, la dispensa no se ha concedido, y, además, la Registradora ha tratado de averiguar la relación del solicitante con los titulares de derechos sobre las fincas cuya publicidad se solicita, los cuales han negado la existencia de relación alguna. Sexto.–En consecuencia, el interés legítimo exigido legalmente no se ha probado en el presente supuesto, por lo que ha de confirmarse la decisión de la Registradora. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto”.

Y resolución de 03 de febrero de 2010: “En cuanto a la falta de interés legítimo, es cierto que, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aun partiendo del principio general de publicidad, 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)... 5. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino 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”.

Resolución de 19 de julio de 2012: “Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución de 3 de diciembre de 2010) conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aun partiendo del principio general de publicidad, 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)... 3. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino 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. En este sentido, por un lado, el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 ya señalaba que la obligación del registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de transcendencia jurídica”.

Resolución de 14 de septiembre de 2012: “Como tiene declarado esta Dirección General (vide Resoluciones en los vistos) queda bajo la responsabilidad del registrador la atención de las consultas relativas a la publicidad de datos personales. Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, de un lado, 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 otro, 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. En este sentido, en cuanto al objeto del derecho fundamental a la protección de datos, el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 20 de noviembre de 2000 aclaró que 'no se reduce sólo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, sean o no fundamentales...' por consiguiente también alcanza aquellos datos personales públicos que por el hecho de serlos, de ser accesibles al conocimiento de cualquiera, no escapan al poder de disposición del afectado porque así los garantiza su derecho a la protección de datos. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de

cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo...

En consecuencia, en el marco del principio general de publicidad, 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 (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 125/1999, de 13 de diciembre)". Y Doctrina reiterada por Resolución 19 de noviembre de 2012, Resolución de 16 de Septiembre de 2011 y Resolución de 26 de Febrero de 2013.

Y resolución de 28 de abril de 2014: "Por tanto, si se tiene en cuenta los anteriores razonamientos y, particularmente: a) que entre las finalidades institucionales del registro de la propiedad no figura la investigación privada con fines carentes de contenido patrimonial; b) que la publicidad del registro no puede extenderse a los datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad institucional del registro, ni a los datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los historiales registrales, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular; y, c) que en el supuesto de hecho que nos ocupa, el solicitante no pretende averiguar a través de la certificación solicitada cuál es la titularidad o el estado de cargas actual de una finca, procede entender que el interés alegado, dada la indeterminación con que se expresa y la falta de identificación del mandante, es ajeno a la institución registral".

Y más recientemente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 21 de febrero de 2018 y 17 de mayo de 2018.

Acuerdo, en esta fecha, suspender la emisión de la certificación solicitada.

De conformidad con el artículo 228 de la Ley Hipotecaria contra la expresada negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Gema Reig Palmero, Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Valencia Tres, a veintinueve de octubre de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior negativa, don J. I. M., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Pandecx B2business, SL», interpuso recurso el día 3 de diciembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero.—Que se solicitó por esta parte, en nombre de la mercantil Pandecx B2business SL con CIF (...), Certificación Registral Literal de la finca n.º 15143 de la Sección (...), alegando como interés legítimo "Investigación Jurídica sobre el Objeto, su titularidad o limitaciones", solicitando expresamente "Necesitamos La información desde la primera inscripción hasta la actualidad".

Por parte de la Registradora se ha denegado la emisión de esa Certificación Registral literal, respecto a la primera inscripción hasta la actualidad, basándose si se puede observar y en resumen que el interés legitimado alegado por esta parte, no implica un interés legítimo suficiente, que permita certificar literalmente de todas las inscripciones de la citada finca, que incluye asientos cancelados, por cuanto no consta la relación patrimonial que el solicitante tiene

o espera tener respecto a la finca registral citada, ni la relevancia que para ello pudiera tener la publicada literal de asientos no vigentes (...)

Igualmente, por analogía la Registradora suspende la emisión de dicha certificación literal y basándose en la resolución de 11 septiembre 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: "Tercero.–El interés expresado no es cualquier interés –pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud–, sino 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. Cuarto.–Tal interés ha de probarse a satisfacción del Registrador; no es dicho funcionario pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Por ello, la Instrucción señalada establece que el registrador puede dispensar de la prueba del interés a determinados profesionales, pero tal dispensa no es obligada, sino que podrá o no concederse según las circunstancias del caso. En el presente caso, es indudable que expresándose que el interés consiste 'en el inicio de actuaciones judiciales y/o administrativas', la alegación adolece de la falta de concreción suficiente. Quinto.–En el caso objeto del recurso, la dispensa no se ha concedido, y, además, la Registradora ha tratado de averiguar la relación del solicitante con los titulares de derechos sobre las fincas cuya publicidad se solicita, los cuales han negado la existencia de relación alguna. Sexto.–En consecuencia, el interés legítimo exigido legalmente no se ha probado en el presente supuesto, por lo que ha de confirmarse la decisión de la Registradora. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto".

Además de lo anterior, se basa en la resolución de 28 de abril de 2014:

a) Que entre las finalidades institucionales del registro de la propiedad no figura la investigación privada con fines carentes de contenido patrimonial;

b) que la publicidad del registro no puede extenderse a los datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad institucional del registro, ni a los datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los historiales registrales, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular; y,

c) que en el supuesto de hecho que nos ocupa, el solicitante no pretende averiguar a través de la certificación solicitada cuál es la titularidad o el estado de cargas actual de una finca, procede entender que el interés alegado, dada la indeterminación con que se expresa y la falta de identificación del mandante, es ajeno a la institución registral."

Segundo.–Visto lo alegado por el Registrador, entiende esta parte que mi representada Pandecx B2business SL tiene legitimación clara sobre la obtención de dicha certificación literal de la finca n.º 15142 de la Sección (...), pues son los propietario de la misma, y el motivo por el cual se solicita dicha certificación literal donde se necesita información desde la primera inscripción hasta la actualidad es que una vez adquirido el inmueble por parte de mi representada ha podido comprobar que los metros cuadrados del inmueble son inferiores tanto a los que figuran en el catastro como a los que figuran en el Registro de la Propiedad y que se observa de la propia Certificación Registral consta:

a) Finca N.º: 15143 de la sección (...)

Descripción: Urbana.–Local once.–Planta primera, puerta señalada con el número (...), con acceso por la escalera general y ascensor; comprende una superficie construida de noventa y cuatro metros cincuenta y seis decímetros cuadrados. Linda: fondo, calle (...); derecha, con el local comercial número (...); izquierda, con la medianera del edificio recayente a la calle (...); frente, con pasillo de acceso y servicios comunes con la puerta número uno. Cuota: 7 por ciento. Forma parte del edificio en Valencia, calle (...) y calle (...)

Código Registral Único -CRU-: 46025000447794.

Referencia Catastral: 9820502YJ2791H0010US

Es decir, el inmueble que ha sido adquirido, es de 94,56 metros cuadrados, y una vez obtenida la posesión del inmueble, el mismo es mucho más pequeño, faltando metros cuadrados, o que alguno de los ex propietarios o colindantes han despojado a mi representada de metros cuadrados del inmueble.

Para acreditar dicha circunstancia, aportamos un Informe emitido por Arquitecto, donde consta que la finca adquirida por mi representada, y objeto de la certificación registral solicitada, tiene en estos momentos 57,33 metros cuadrados, medida muy alejada de la que consta en otros organismos públicos.

Es decir, es necesaria la obtención de dicha certificación literal desde el inicio hasta ahora, ya que tenemos que saber o validar la legalidad y aprobación de cualquier acción de segregación o unión de espacios, especialmente en relación con la aprobación de la comunidad de propietarios y por supuesto la ratificación notarial, siendo el presente motivo (la diferencia de metros, o existencia de posibles segregaciones que no ha sido legalizada), una causa o interés más que legítimo para la obtención de dicha información, ya que la voluntad de esta parte es recuperar los metros cuadrados que le corresponden, y regularizar dicha situación y acudir al auxilio judicial por la invasión de terceros en su propiedad, e usurpación de metros cuadrados de su inmueble cuya titularidad si ostenta (...)

Tercero.-Fundamentación jurídica: Debemos tener presente las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987 y 17 de febrero de 1998, por las que se amplían los supuestos de exención de justificación del encargo a otras personas o entidades lo hacen dejando completamente al margen la exigencia de la identificación del solicitante.

Igualmente con respecto la publicidad formal, no puede consistir en la mera reproducción xerográfica o literal de los asientos registrales (vid. Artículos 233 de la Ley Hipotecaria y 334 de su Reglamento). Como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, queda bajo la responsabilidad del registrador la atención de las consultas relativas a la publicidad de datos personales. Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esa Dirección General de 27 de enero de 1999, de un lado 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 otro, 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. En consecuencia, en el marco del principio general de publicidad, 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 (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). En relación con la acreditación del interés legítimo, la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987), 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 art. 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los ‘finés lícitos’ que se proponga quien solicite la información registral, finés lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho”. Debemos hacer mención por su especial relevancia a la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de noviembre de 2000 que aclaró que “no se reduce sólo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, sean o no fundamentales... por consiguiente también alcanza aquellos datos personales públicos que por el hecho de serlos, de ser accesibles al conocimiento de cualquiera, no escapan al poder de disposición del afectado porque así los garantiza su derecho a la protección de datos. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo”. En consecuencia, en el marco del principio general de publicidad, 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 (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);

Negación reiterada del derecho constitucional a obtener información pública. Recordar en este punto que nuestra Constitución reconoce y protege en su artículo 20: “El derecho a... comunicar y recibir libremente información veraz por cualquier medio...”. El artículo 105 de la Constitución Española: “La ley regulará (...) b) El acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo que afecten a la seguridad y defensa del estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas”. El artículo 39 de la Carta de los Derechos fundamentales de la Unión Europea regula el derecho de los ciudadanos a una buena administración. El artículo 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, atribuye a los ciudadanos, el derecho al acceso a los registros y archivos de las Administraciones Públicas en los términos previstos en la constitución y en otras leyes específicas. Por otra parte, el artículo 37 Ley 30/1992 regula el derecho de acceso a la documentación de los archivos administrativos y establece que “el derecho de acceso conllevará el de obtener copias o certificados de los documentos cuyo examen sea autorizado por la administración previo pago en su caso de las exacciones que se hallen legalmente establecidas”. Asimismo, citar también las disposiciones relativas al acceso a la información pública contenida en las siguientes leyes: Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. En su artículo 4 establece: “... a través de sistemas que permitan obtenerlos de manera segura y comprensible, garantizando especialmente la accesibilidad universal y el diseño para todos de los soportes, canales y entornos con objeto de que todas las personas puedan ejercer sus derechos en igualdad de condiciones, incorporando las características necesarias para garantizar la accesibilidad de aquellos colectivos que lo requieran”. Se reconoce y garantiza un derecho de acceso a la información pública, al referirse a la obtención electrónica de la información (y de los servicios) de manera segura y comprensible. En dicha Ley se garantiza el derecho a obtener copias electrónicas de los documentos electrónicos que formen parte de procedimientos en los que tengan la condición de interesado; Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público; y Ley 56/2007, de 28 de diciembre, de Medidas de Impulso de la Sociedad de la Información, que modifica la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, así como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 19 de noviembre de 2012; y,

Tal y como ha quedado acreditado existe un interés legítimo y directo, como hemos indicado la finalidad es la investigación jurídica de dicha finca, sin perjuicio que si nuestro cliente lo considera conveniente se puedan interponer las acciones judiciales pertinentes en el ámbito civil. Lo que solicita esta parte es las titularidades de una finca, es decir, el histórico de dicho inmueble, en ningún caso con esta información se vulnera los datos personales de los diferentes titulares. Es decir, del inmueble del que es titular mi representada y fue adquirida por el mismo, se especifican unos metros, de los cuales no existen, y alguien le ha desposeído, es decir, le han quitado, debiendo saber si ha habido o no segregación, si todo lo ocurrido esta ajustado a la legalidad, y de hecho mi representada está asumiendo obligaciones y pagos respecto a un inmueble con unos metros son superiores a los que dispone, y por lo tanto, la negación por parte de la Registradora en conclusión, se nos está privando de acceder a los datos de dicho inmueble, limitando el acceso de todo ciudadano a los Registros Públicos, sin que exista ninguna base legal para ello, habida cuenta que nuestro interés es legítimo y totalmente lícito, y como ha quedado acreditado solicitamos dicha información por considerarla necesaria, al haber sido instruido por nuestro cliente para, en su caso, ejercitar las acciones judiciales pertinentes para la defensa de nuestro cliente, y en su caso el interés público tutelado por la Ley.»

IV

La registradora de la Propiedad titular de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, emitió en informe en defensa de la nota de su compañera y formó expediente que elevó 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 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 12 de diciembre de 2015, 25 de noviembre de 2016, 17 de mayo y 27 de junio de 2018, 14 de marzo de 2019 y 8 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 y 5 de junio de 2020, 12 de julio de 2022 y 28 de mayo de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a expedir una certificación literal del historial de una finca.

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente:

Don J. I. M., abogado, en representación de «Pandecx B2business, S.L.», solicitó al Registro de la Propiedad de Valencia número 3 una certificación literal del historial de la finca registral número 15.143, indicando como interés legítimo la «Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones» y solicitando expresamente la información desde la primera inscripción hasta la actualidad.

La registradora de la Propiedad accidental denegó la expedición de la certificación en cuanto a los asientos cancelados, basándose en la insuficiencia del interés legítimo alegado, al no

constar la relación patrimonial que el solicitante tiene o espera tener respecto de la finca ni la relevancia de la publicidad literal de asientos no vigentes.

Contra dicha negativa, don J. I. M. interpuso recurso, alegando que «Pandecx B2business, SL», tiene un interés legítimo en obtener la certificación literal completa para la «Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones» de la finca registral número 15.143 de la que la sociedad es titular, alegando en sede de recurso que necesita averiguar si ha habido alguna operación de segregación o disminución de cabida en la finca, ya que según el informe de medición que aporta la finca tiene 57,33 metros cuadrados mientras en el Registro figura con 94,96 metros cuadrados.

2. En primer lugar, conviene recordar que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al recurso y que no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

Sostiene la registradora en su informe que, de haber sabido la verdadera causa de petición de información, hubiera accedido a facilitar la información de asientos no vigentes en cuanto a las circunstancias descriptivas con pleno respeto a la normativa de protección de datos a la que debe ajustarse toda expedición de publicidad por parte de los registradores.

En este punto conviene recordar que los registradores, en el ámbito de su competencia, tienen la posibilidad de acudir al artículo 327 de la Ley Hipotecaria y a la vista de las alegaciones formuladas por el recurrente rectificar su nota de calificación, evitando de este modo demoras innecesarias.

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

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

4. La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas.

No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de estos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. Sentencia del Tribunal Constitucional número 254/1993).

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

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: «Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal».

Este precepto, incorporado por la disposición adicional segunda de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, tuvo la finalidad, como recoge su Exposición de Motivos, de «acomodar las obligaciones profesionales de los Registradores de la Propiedad a la normativa sobre protección al consumidor y sobre condiciones generales, adecuando a las mismas y a la legislación sobre protección de datos las labores de calificación, información y publicidad formal».

Esta adecuación obedece a las exigencias derivadas del contenido de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, cuyo artículo 4 establece que: «1. Los datos de carácter personal sólo se podrán recoger para su tratamiento, así como someterlos a dicho tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido. 2. Los datos de carácter personal objeto de tratamiento no podrán usarse para finalidades incompatibles con aquellas para las que los datos hubieran sido recogidos».

Dicho precepto, sustancialmente idéntico a su precedente (artículo 4 de la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre) ha dado lugar, como se verá, a una dilatada doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos») si bien la preocupación por cohonestar la necesaria finalidad de facilitar el acceso a la información del contenido de los libros registrales con su seguridad, integridad y conservación ya había sido objeto de atención desde mucho antes de la existencia de una legislación específica sobre protección de datos (vid. Resolución Circular de 8 de abril de 1983 e Instrucción de 5 de febrero de 1987).

La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquel a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes».

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

5. En el presente expediente se solicita certificación de asientos no vigentes.

La Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resolución de 26 de febrero de 2013) ha recordado 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 (así, artículos 222.5 y 234 de la Ley Hipotecaria y 340 del Reglamento Hipotecario).

Pero, igualmente ha manifestado que si quien solicita la información es el 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 (cfr. Resolución de 14 de julio de 2016).

Quien solicita la certificación en el presente expediente es el titular registral, por lo que debe presumirse su interés en la expedición de la certificación respecto de los asientos no vigentes, pero debiéndose adoptar, no obstante, las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 3 de marzo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.