

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

15998 *Resolución de 11 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Fernando Vidal Renú, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albaida, a una información registral por nota simple acompañada de fotocopia de dos fincas sitas en la demarcación del Registro.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Vidal Renú contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Albaida, doña María Dolores Payá Roca de Togores, a una información registral por nota simple acompañada de fotocopia de dos fincas sitas en la demarcación del Registro.

Hechos**I**

Con fecha 6 de junio de 2008 el recurrente solicita información registral de dos fincas. De dicha solicitud resultan los siguientes datos: Bienes y derechos: «Fca. 10532 del término municipal de Albaida»; «Fcas. Asiento 727/Diario 71». Se alega como interés legítimo ser profesional (artículo 332.3 RH). Se solicita que la información se complemente con fotocopia de cada finca.

II

La Registradora, con fecha 11 de junio siguiente da la contestación siguiente, que envía por burofax: «Se le requiere para que en el plazo de diez días, subsane y mejore su petición en esta oficina, que causó entrada con fecha 6 de junio de 2008, y acredite interés legítimo y causa de la consulta, que deberá ser acorde con la finalidad del Registro, todo ello con arreglo a lo establecido en los artículos 222 de la Ley Hipotecaria, 332 de su Reglamento, y 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999 de trece de enero.—Se le indica que si no lo hace, se tendrá por desistida su petición.»

III

Con fecha 24 de junio siguiente el recurrente contesta el requerimiento en el que, después de alegar que hizo una primera solicitud el 30 de mayo anterior, que se extravió, el artículo primero, 19 de la Ley 30/1992 en la redacción dada por la Ley 4/1999 no es aplicable por estar el tema regulado en la Ley Hipotecaria y su Reglamento, por lo que, de conformidad con el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 24/2005, se recurría la calificación realizada. Ampliando el tema, el recurrente alega que el interés legítimo se presume, por hacer el solicitante su petición en calidad de Abogado y que la causa de la solicitud es el inicio de actuaciones judiciales y/o administrativas, ampliando la descripción de las fincas en la forma siguiente: «Finca 10.532 del término municipal de Albaida. Fincas que comprenden el asiento 727 del Diario 71, causado por escritura de herencia otorgada en Castellón de Rugat el 6 de febrero de 2007, y autorizada por su Notario don Eusebio Ruiz Ilundáin, y especialmente, la inscripción extensa de la misma, que consta al tomo 800, folio 65 vuelto y 66, inscripción 5.ª, de fecha 29 de mayo de 2007.»

IV

Con fecha 26 de junio siguiente la Registradora expide la siguiente nota: «Previo calificación jurídica, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la

Ley Hipotecaria, en el día de hoy no se expiden las notas simples solicitadas, por los siguientes hechos:

Resultando que don Fernando Vidal Renú presentó solicitud de notas simples por fotocopia, del asiento de presentación 727 del Libro Diario 71, así como de la finca registral.10.532 del término municipal de Albaida, en fecha 6 de junio de 2008, número de entrada 2.095.

Resultando que don Fernando Vidal Renú ha sido empleado de éste Registro de la Propiedad de Albaida, hasta que causó baja por despido el 27 de mayo de 2008.

Resultando que por esta oficina se le requirió en fecha 11 de junio de 2008 para que subsanara y mejorara su solicitud, en relación a la acreditación del interés legítimo y causa de la consulta.

Resultando que D. Fernando Vidal Renú presentó escrito en fecha 24 de junio de 2008 en el que no subsana ni mejora dicha solicitud.

Resultando que consta en este Registro:

a) Respecto del asiento de presentación número 727 del Diario 71: Escrito remitido por el presentante, Notaría de Castelló de Rugat, del que resulta que don Fernando Vidal Renú, no ostenta la representación de dicha Notaría, respecto a la escritura n.º 142/2007 del protocolo de don Eusebio Ruiz Ilundáin, asiento número 727 del Diario 71.

b) Respecto de la finca registral 10.532: escrito del titular registral don Juan Antonio G.S., del que resulta que don Fernando Vidal Renú no tiene delegada su representación, respecto de ningún asunto suyo ni de su esposa, así como que no le ha encomendado gestión alguna en cuanto a la finca registral 10.532 de Albaida, propiedad del Sr. G.S.

Fundamentos de Derecho.

Los artículos 31, (de quien se considera interesado en el procedimiento), 32, (en cuanto a la representación), 34 (identificación de interesados), y 71 (subsanación y mejora de la solicitud), 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.

Los artículos 6 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, y 39 y 40 del Reglamento Hipotecario, de 14 de febrero de 1947, en cuanto a la solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad, así como el 40, relativo a la presentación de documentos por parte del personal de los Registros de la Propiedad.

Los artículos 222.1 de la Ley Hipotecaria: "Los Registradores pondrán de manifiesto los Libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos" y 332.3 de su Reglamento. "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".

Instrucción de 5 de febrero de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre publicidad en los Registros de la Propiedad, artículo 3: Cuando la persona o Entidad que solicite la información registral no sea portadora de un interés directo, el Registrador podrá exigir la acreditación del encargo recibido y la concreción de éste a personas o fincas determinadas.

El vigente artículo 590 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala: "Investigación judicial del patrimonio del ejecutado" en el que el legislador no quiere que sean los acreedores

quienes se inmiscuyan en la intimidad patrimonial del deudor, sino que impone la orden judicial para llegar al conocimiento del patrimonio responsable.

Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de Datos de carácter personal. Dicha Ley Orgánica exige en el artículo 6 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 tercero a quien se comuniquen los datos, siempre que no vulneren los derechos y libertades fundamentales del interesado. Artículo 29.1 de la Ley establece: "Prestación de servicios de información sobre solvencia patrimonial y crédito. 1.-Quienes se dediquen a la prestación de servicios de información sobre la solvencia patrimonial y el crédito sólo podrán tratar los datos de carácter personal obtenidos de los registros y de las fuentes accesibles al público establecidos al efecto o procedentes de informaciones facilitadas por el interesado o con su consentimiento. Respecto al movimiento internacional de datos, el artículo 34 de dicha Ley establece una serie de excepciones en que se permite la transferencia de datos con destino a países que no proporcionen un nivel de protección equiparable al de la citada Ley, entre ellas: Cuando la transferencia se efectúe a petición de persona con interés legítimo, desde un Registro público y aquella sea acorde con la finalidad del mismo".

Junto a estos preceptos específicos han de tenerse en cuenta el artículo 8 de la Convención Europea de Derechos Humanos, la Directiva 95/461 CE sobre la protección de datos de las personas físicas, la Resolución 45/95 de la Asamblea General de las Naciones Unidas donde se recoge la versión revisada de los Principios Rectores aplicables a los Ficheros Computadorizados de Datos Personales. En el ámbito europeo, del Convenio para la Protección de las Personas respecto al Tratamiento Automatizado de Datos de Carácter Personal hecho en Estrasburgo el 28 de enero de 1981, otro tanto ocurre en el ámbito comunitario, con la Directiva 95/46, sobre Protección de las Personas Físicas en lo que respecta al Tratamiento de Datos Personales y la Libre Circulación de estos datos, así como con la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea del 2000, cuyo artículo 8 reconoce este derecho, todos estos textos internacionales coinciden en el establecimiento de un régimen jurídico para la protección de datos personales en el que se regula el ejercicio de este derecho fundamental en cuanto a la recogida de tales datos, la información de los interesados sobre su origen y destino, la facultad de rectificación y cancelación, así como el consentimiento respecto para su uso o cesión, los artículos 18.1 y 4, 20.d, y 105.b) de la Constitución Española, así como la Ley Orgánica 15/1999 LPD y la Ley Orgánica 3/1985 sobre la protección del honor, intimidad personal y familiar y propia imagen.

Para averiguar el contenido del Registro se precisa de un interés que no siempre ha de ser el mismo y que ha de enjuiciar el Registrador en cuanto a su legitimidad, sin que quepa acudir al derecho de información general para legitimar la indagación del contenido de los asientos.

Los registradores han de calificar el interés conocido o legítimo del solicitante y la finalidad de la información solicitada y, en caso de duda, denegarla. Pero siempre se ha de calificar pues, como han demostrado los hechos, la Agencia de Protección de Datos y su actuación a posteriori no han servido para reducir significativamente las prácticas atentatorias contra el habeas data, ya que no las previenen sino que las atajan una vez producidas. Los Registradores deben actuar antes de que se produzca la lesión del derecho, la actuación registral es, una vez más, de seguridad preventiva, a ella se dirige la calificación, depuradora de espurios y torticeros intereses, y ponderadora entre un interés individual, la protección de las personas físicas, y, un interés colectivo que representa la protección social de la libre información, a través de la cual se accede a los datos de los individuos. No se olvide, además, que de otra forma se haría de peor condición al titular inscrito (en un sistema de inscripción voluntaria) que al no inscrito, cuyas circunstancias patrimoniales, permanecen ocultas sin su consentimiento.

En el mismo sentido nuestro TC en Sentencia de 14 de octubre de 2002 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”.

Existe la idea equivocada de que el Registro por ser público es una fuente accesible. Pero la irrenunciable publicidad registral debe conciliarse con las cautelas que le impone la protección de datos personales.

Una primera cuestión capital que debe ser definida con todo rigor es la relativa a las finalidades de los registros. La garantía del derecho fundamental a la protección de datos se fundamenta esencialmente en un principio finalista según el cual lo decisivo es que la persona sepa con claridad a qué fin o fines se dedican sus datos. El fin con el que se hacen públicos los datos personales contenidos en el registro rige su uso y destino y además es el criterio esencial en el juicio de proporcionalidad que debe hacer el registrador para fijar el alcance de la publicidad registral.

Así pues, los datos personales que ingresen en el registro sólo podrán emplearse -y esto se extiende a sus posibles cesiones a terceros, o sea, a su publicidad- con plena sujeción a las finalidades que justifican la existencia de la institución registral. Unos fines que deben ser, en cualquier caso, determinados, explícitos y legítimos. Por lo demás, el artículo 11 LOPD establece que sólo cabe la cesión de datos para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario (apartado 1) Y “será nulo el consentimiento para la comunicación de los datos de carácter personal a un tercero, cuando la información que se facilite al interesado no le permita conocer la finalidad a que destinarán los datos cuya comunicación se autoriza” (apartado 3).

El fin con el que se obtiene el dato, a que uso se destina y quién puede conocerlo es el eje sobre el que debe girar el sistema de publicidad registral. La respuesta a cuestiones como qué datos deben inscribirse en el registro, si es o no obligatorio su suministro, quién puede acceder a ellos y de qué manera o qué uso registral y extraregistral puedan tener está ligada a este llamado principio de finalidad que rige la protección de los datos personales. Justamente, la precisa sumisión a este principio de la publicidad registral ha de servir de criterio para impedir accesos en los que no se haya acreditado, aunque sea de forma indiciaria, la finalidad patrimonial perseguida por el solicitante de los datos, en definitiva, debe estar clausurado el acceso a todas aquellas solicitudes de información que se separen de los fines del registro.

Los registros no son fuentes accesibles al público en los términos del artículo 3.j) LOPD, y en consecuencia la cesión de sus datos, que es lo que en definitiva se hace cuando un tercero accede y conoce los contenidos en los asientos, está sujeta a las reglas de los artículos 4, 5, 6, 11 Y 21 LOPD. De estos preceptos cabe deducir, en síntesis, que aquella persona cuyos datos obren en los registros debe saber con qué fin están en sus asientos, quién puede acceder a ellos, en qué condiciones, y, lo que es más importante, para qué fines. En paralelo con esta garantía, quien pretenda conocer datos personales contenidos en los asientos registrales deberá hacerlo explicitando el fin de su pretensión y, por tanto, poniendo en conocimiento del registrador el interés que esgrime. La legitimidad del acceso dependerá de su adecuación a las finalidades de los registros, y corresponde al Registrador verificar el cumplimiento de este requisito.

Resuelvo dar por desistida la solicitud de notas simples por fotocopia solicitada por D. Fernando Vidal Renú, por no acreditar interés legítimo ni causa acorde con la finalidad del Registro. Contra dicha calificación (...) Albaida, a 26 de junio de 2.008. La Registradora, María Dolores Paya y Roca de Togores.».

V

Con fecha 8 de agosto, el recurrente antedicho interpone recurso ante este Centro Directivo alegando: Que la Registradora había comunicado a los interesados en las fincas

correspondientes si el recurrente tenía facultades concedidas por ellos; que, como se expresó oportunamente, la causa de la consulta era la iniciación de actuaciones judiciales y/o administrativas, siendo el solicitante abogado, por lo que esta descripción de la causa de la consulta debería ser suficiente para dar la información; que las exigencias de la Registradora no se le plantean a ningún compañero o empresa que hacen uso frecuente del Registro.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 221 y 222.1 de la Ley Hipotecaria, 39, 40 y 332.3 de su Reglamento, así como los apartados primero, segundo y tercero de la Instrucción de esta Dirección General de 5 de febrero de 1987.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si el solicitante de la publicidad registral tiene interés legítimo para la que solicita en el presente supuesto.

2. 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, se ha de poner de manifiesto el contenido del Registro a quienes tengan interés, a juicio del Registrador, en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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, 11 de septiembre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.