

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7036** *Resolución de 21 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 1 a emitir una nota simple literal.*

En el recurso interpuesto por don E. M. R., Abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 1, doña Eva Palancas Fernández, a emitir una nota simple literal.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada el día 17 de marzo en el Registro de la Propiedad de Valencia número 1, suscrita por don E. M. R., Abogado, si bien firmada por doña M. M. T., se solicitó nota simple informativa de una serie de fincas identificadas por su calle y número de policía, si bien se aportan certificaciones y consultas catastrales de tales inmuebles al objeto de poder emitir tal información registral. En tal instancia, modelo ofrecido por la propia oficina pública, se añadió por el solicitante o por el firmante, circunstancia tal que no puede concretarse, la expresión «literal art. 222.5 LH». Tal solicitud se identifica como el número 171 en el citado Registro de la Propiedad.

##### II

Dicha solicitud fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Valencia n.º 1 Solicitud de nota simple 171 Hechos I. Con fecha 17 de marzo de 2016 se realiza en este Registro una petición de nota simple literal, suscrita por don E. M. R., pero firmada por su hija (según ella se identifica) en la que solicita “nota simple literal de la finca situada en (...) y (...)” adjuntando determinados planos e informaciones catastrales y, señalando como motivo de la solicitud “investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones”. II. Mientras que la solicitud la realiza don E. (sin que haya sido firmado por él), sin embargo quien se persona y la firma es su hija, de modo que debe aclararse que actúa por representación y acreditar debidamente este extremo. III. Con los datos facilitados no consta ninguna finca registral a nombre del solicitante, pero de la búsqueda en los libros registrales varias fincas pueden encajar en la solicitud, que constan a nombre de un tercero, por lo que es más sensible a la normativa sobre protección de datos. III (sic). No se ha acreditado suficientemente, a juicio de esta Registradora, un interés legítimo para obtener la información en los términos solicitados (nota simple literal), porque habiendo alegado como interés una causa tan genérica, constando a nombre de un tercero y existiendo asientos no vigentes, no se justifica la necesidad de obtener la información registral, más allá de la nota simple normal, teniendo en cuenta el carácter excepcional y restrictivo con el que debe darse este medio de información, de conformidad con toda la normativa siguiente. Fundamentos de Derecho Primero. La Dirección General de los Registros y el Notariado dispuso en el artículo 13 de su Instrucción de 29 de octubre de 1996 que “se prohíbe, a efectos de publicidad e información, el acceso directo, por cualquier medio, físico o telemático, a los Archivos de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, que responderán de su custodia, integridad y conservación” y en su artículo 14 que “la obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de transcendencia jurídica e implica que la publicidad formal se exprese con claridad y sencillez, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales”. La misma Dirección General estableció

en su Instrucción de 17 de febrero de 1998 los principios a los que debe ajustarse la publicidad formal de los Registros de la Propiedad, ordenando, entre otras cosas que “la publicidad formal no puede consistir en la mera reproducción xerográfica o literal de los asientos registrales”, que “los Registradores de la Propiedad... al dar conocimiento del contenido del Registro en la parte necesaria... lo harán, en todo caso, mediante el tratamiento profesional de la información, de modo que resulte expresada con claridad y sencillez y se excluyan los datos que carezcan de trascendencia jurídica” y que “los Registradores de la Propiedad deberán cumplir las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal”. Segundo. Estos mismos principios se siguieron en la Ley 7/1998, de 13 de abril, la Ley de Acompañamiento 24/2001 de 27 de diciembre y por la de Ley Medidas para el Impulso a la Productividad 24/2005, de 18 de noviembre, que modificaron la Ley y Reglamento Hipotecario, así, en su redacción vigente, tanto el artículo 222 de la Ley Hipotecaria como el 332 de su Reglamento establecen importantes restricciones a la “puesta de manifiesto del contenido de los Libros del Registro”: a) En cuanto a las personas a quien ha de facilitarse la información, se limita la “a las personas que, a su juicio –al del Registrador–, tengan interés en consultarlos”, este interés ha de ser “legítimo”, y “cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad a cuyo nombre actúa”, si bien este encargo se presume tratándose de profesionales “siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro”. b) En cuanto al contenido de la información que ha de facilitarse, los dos preceptos se refieren a “la parte necesaria” del contenido de los asientos, y el 332 R.H. establece además que la información debe referirse “al estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos”. El nuevo párrafo 5.º del artículo 222 de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 24/2005, detalla como contenido de los asientos vigentes, “la identificación (de la finca), la identidad del titular o titulares de derechos inscritos, y la extensión, naturaleza o limitaciones de éstos”, así como “las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos”. La información del contenido de los asientos podrá extenderse a otros “extremos solicitados por el interesado” e incluso ser literal, quedando todo ello sujeto a la apreciación por el Registrador del interés legítimo del solicitante. Tercero. El artículo 222 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo 6.º la obligación de los Registradores de “velar por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal”, lo que concuerda con el artículo 18 de la Constitución, con la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre sobre Protección de Datos de Carácter Personal. Ha declarado el Tribunal Supremo en sentencia del de 7 de Junio de 2001 que “la exigencia de interés legítimo viene amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria, que se refiere expresamente a los fines lícitos que se proponga quien solicite ya información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto a no contrario a derecho”. El Acuerdo del Director de la Agencia Española de Protección de Datos en relación con la Sentencia de la Audiencia Nacional de 17 de marzo de 2006, el que el Registro de la Propiedad tenga como una de sus finalidades la información al público “no significa, sin embargo, en este caso que los datos contenidos en los asientos registrales puedan ser examinados y se encuentren a disposición del público en general, de forma totalmente indiscriminada, sino que dicha publicidad será accesible solamente para aquellas personas que, manifestando un fin lícito, ostenten, a juicio del Registrador competente, un interés legítimo”. Resolución de la dirección General de los Registros y del Notariado de 26-2-2013: El registrador ha de excluir de la publicidad los datos que carezcan de trascendencia jurídica, y no puede extenderla más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. Es más, pidiéndose en el caso debatido información de asientos no vigentes, recuerda el Centro Directivo que el registrador debe extremar su celo en la acreditación del interés, sobre la base del criterio restrictivo que, respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados, se desprende de nuestra legislación hipotecaria. De todo lo expuesto resulta: 1.º El contenido del Registro de la Propiedad es público solo para quien tenga interés legítimo en conocerlo; 2.º Tal interés legítimo se presume en el solicitante de la información cuando se refiere a una

información básica sobre la descripción, titularidad y cargas de la finca (sin perjuicio de que el Registrador deba denegar incluso tal información básica si entiende que se pretende obtener con una finalidad contraria a derecho); 3.º Cuando se piden datos que exceden de ella –como es, en este caso, nota simple por fotocopia de inscripciones en las que el solicitante no ha sido parte de las inscripciones, y en las que existen asientos cancelados– no deben facilitarse sin que el solicitante justifique la finalidad o interés concreto que tiene en obtener tal información, de modo que el Registrador pueda apreciar su legitimidad; 4.º En este caso concreto el medio idóneo de publicidad literal sería por medio de Certificación. Resolución. Expido la nota simple normal, y la Deniego con carácter literal. Por remisión del art. 228 de la Ley Hipotecaria, contra la misma (...) Valencia, a 21 de marzo de 2.016 Fdo. La Registradora (firma ilegible) Doña Eva Palancas Fernández».

## III

Contra esta calificación, don E. M. R., Abogado, interpuso recurso el día 7 de abril de 2016 en el Registro de la Propiedad de Valencia número 1. En el mismo alega que «como se indica, la calificación recurrida deniega la expedición de sendas notas simples literales solicitadas por la hija del recurrente que, efectivamente, como se dice allí, tiene su expresa representación, siendo también abogada, por considerar que concurren en la solicitud una serie de defectos que impiden expedirla, no obstante haberla solicitado con arreglo a lo previsto en el art. 222.5 de la Ley Hipotecaria, decisión ésta que se considera totalmente incorrecta y no ajustada a derecho, en primer lugar, por cuanto que aun constando en el Registro la condición de Abogado del solicitante, así como también la de su hija, se omite poner de manifiesto este dato por razón que se ignora aunque, en el fondo, sin decirlo, sirva también para denegar la pretensión deducida como un argumento más para tal denegación ante la falta de contenido y fundamento del resto los argumentos vertidos en la calificación al adoptar la decisión que se recurre. Efectivamente, consta en el Registro la condición de Abogado del recurrente, lo que, por otra parte, viene reflejado en la página web del Colegio de Abogados de Valencia donde se encuentra matriculado, al igual que su referida hija, doña M. M. T., lo que por otra parte se pone claramente de manifiesto de modo indirecto en función de la solicitud formulada y la argumentación en su momento vertida al respecto de la petición que se efectúa en las diferentes conversaciones mantenidas con el personal del registro, incluso con la propia Registradora que prefiere omitir el dato para fundamentar mejor su negativa, injustificadamente en cualquier caso. Parece como que la decisión adoptada al calificar tiene como principal fundamento la protección de datos de carácter personal de los titulares inscritos de conformidad con lo establecido en la vigente Ley Orgánica reguladora de la cuestión (que hoy sirve de excusa generalizada para denegar peticiones cuando no se tiene mejor argumento en que fundar la negativa) lo que, en primer lugar, no deja de ser un craso error en la decisión adoptada por el Registro en tanto en cuanto es de todos y de sobra conocido que la referida Ley se refiere, exclusivamente, a las personas físicas, tal y como se expresa en el art. 1º de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, relativa a la materia, de manera que la argumentación formulada por el Registro con base en tal pretendido argumento decae por su base dado que las personas jurídicas carecen de esta clase de protección, en lo que a dicha norma se refiere por lo menos, sin perjuicio de otras protecciones o garantías que puedan otorgárseles por diferentes medios y legislación que, vaya por delante, nunca ha sido “ni pretendido conculcarla por parte del solicitante”, de manera que la alegación que se refiere a este particular no es más que otro argumento sin contenido que, pretendidamente, deberla servir de fundamento para la negativa que se formula en la calificación recurrida, en relación con la petición efectuada al Registro referido para la expedición de una nota simple literal de una serie de fincas. Es lo cierto que para formular la solicitud, al carecer el cliente del solicitante de antecedentes registrales relativos a la finca en cuestión se aportaron al Registro una serie de planos referidos no sólo a la finca de la que se proporciona información, núm. 63.420 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Valencia, sino también referidos a otras fincas colindantes, que en los planos que al efecto se acompañan quedan reflejadas en ellos, siendo esto así por cuanto que la petición que

se formula se realiza en el ejercicio profesional del derecho por parte del recurrente y de su referida representante en virtud de la petición que a su vez le formula un cliente de su despacho de Abogado, propietario de una finca colindante, de manera que tal y como resulta de los planos acompañados es "Promociones Jobajal, S.L.", cliente del despacho profesional del reclamante, como ha quedado dicho y resulta de uno de los planos aportados al registro, quien le formula el encargo en relación con otras dos diferentes fincas, una de ellas aparentemente de la propiedad del Patrimonio del Estado, respecto de la cual no se ha proporcionado información alguna por parte del Registro, pese haberla solicitado y la otra perteneciente al Ayuntamiento de Valencia, que es la que coincide con la que se contiene en la nota simple no literal proporcionada por el registro al reclamante. Tal falta de precisión técnica y profesional por parte del Registro en cuanto a la información solicitada pone aún más de manifiesto si cabe la inicial falta de intención de proporcionar la información solicitada por parte de dicho Registro, no se sabe por qué, aunque, en opinión del reclamante, porque, por razones que esta parte desconoce, sin perjuicio de lo que más adelante se expresa, cuando en algún Registro se solicita la expedición de una nota simple literal parece como si se activasen todas las alarmas y desde el primer momento algunos titulares de Registros no buscan más que excusas para no proporcionar la información solicitada conforme al derecho del instante corresponde, de conformidad con lo previsto en el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria más no creo que ni una sola vez ningún registro de este país haya nunca informado a ningún solicitante su derecho a obtener una nota simple literal en lugar de la nota en extracto de propia iniciativa lo que en principio podía considerarse que incluso conculca el derecho de los consumidores y usuarios a obtener de las administraciones información suficiente en cuanto a los derechos que ostentan respecto a la actividad que en lo que a ellos se refiere deben manifestar. Esto es así en este caso y queda claramente demostrado a la vista ya de la primera objeción formulada, totalmente fuera de lugar, en relación con la pretendida a la vez que absurda aplicación de la Ley de Protección de Datos de carácter Personal que, como hemos visto, no es de aplicación al caso que nos ocupa, no obstante lo cual en la calificación referida se hace una constante referencia a la misma, incomprensiblemente. Obsérvese cómo todas las referencias que se hacen por parte del registro a diferentes disposiciones de supuesta aplicación al caso, distintas de la de carácter legal 222.5 de la Ley Hipotecaria, se refiere a disposiciones de carácter reglamentario de menor categoría, emanadas todas ellas en fechas anteriores a la modificación del artículo referido, 222.5 de la LH, por Ley 24/2005 de 19 de noviembre, de manera que, difícilmente dicha normativa de carácter reglamentario o incluso de menor categoría, puede contemplar cuanto en ella se establece, desde el momento que cuando las mismas se publican la referida norma no tenía su relación actual. Sentado pues que no hay ninguna protección de datos de carácter personal que plantearse en el caso que nos ocupa respecto a la petición formulada, deberemos remitirnos al resto de la normativa que se cita de contrario en la calificación que se recurre y en concreto podemos comprobar cómo el art. 332 del Reglamento Hipotecario que incluso es de redacción anterior a la de la modificación del artículo referido de la LH, en su apdo. 3, relativo a la acreditación del interés legítimo, determina en su punto segundo que «se presumen acreditada en 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...» de manera que es evidente que actuando como lo hace el aquí recurrente en ejercicio de su profesión debe presumírsele por Ley interés legítimo en obtener la información que se le pide al Registro ya que, como también puede presumirse, no es un capricho la obtención de dicha información por parte del recurrente, que tiene mejores cosas en las que mantener su atención, sino que, como se explica, viene condicionada por la colindancia de la finca de su cliente con las otras dos propiedad del Ayuntamiento de Valencia y del Estado. Como decíamos al principio, el problema que subyace en la negativa emitida por el Registro en su calificación no se refiere en realidad a la falta de acreditación del interés legítimo sino que realmente tiene que ver con la solicitud de una nota simple informativa de carácter literal, que se pide al amparo de cuanto se establece en el art. 222.5 citado, donde claramente se dispone por

la norma referida que la nota simple en cuestión «deberá reproducir, literal si así lo solicita al interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación...» de manera que acreditado el interés como en este caso ocurre, evidentemente, si se solicita una nota simple literal de asientos vigentes debe proporcionársele, procediendo por otra parte aclarar a este respecto que la mención que se contiene en la calificación relativa a que existen asientos no vigentes en la inscripción de la finca cuya nota simple se proporciona no es más que una auto justificación para denegar la petición formulada, puesto que nunca se han pedido estos sino solamente los vigentes y, en particular, el título de propiedad, eso sí mediante transcripción literal del asiento correspondiente al asiento de dominio de las fincas referidas, no sólo de la proporcionada del Ayuntamiento de Valencia sino también de la que pertenece al Estado según la información catastral acompañada con la petición; lo que ocurre es que se ha tenido tanta prisa en decir que no que gran parte de las otras cuestiones se han obviado sacrificándolas al interés final de denegar la petición formulada. Se evidencia más aún si cabe la desviación del argumento por parte del Registro en su calificación cuando, al final de la misma, después de alegar que el Registro es público para quien acredite interés legítimo (como vemos es público pero menos), lo que dicho así en un caso como este parece más bien una broma, en el punto cuarto pone de manifiesto que cuando se pide mayor información que la derivada de algunas notas simples en extracto de las que habitualmente proporciona el Registro «en este caso concreto el medio idóneo de publicidad literal sería por medio de certificación» es decir que ya se está anticipando que en cualquier caso no se proporcionara dicha información por mucho que se pida si no es por medio de certificación. ¿Qué ocurre en este caso? pues que la nota simple literal, según el arancel de los registros de la propiedad, vale poco más de tres euros mientras que la certificación es mucho más cara y, evidentemente, el aquí reclamante, velando por los intereses de su cliente, procura pagar lo menos posible por el máximo de información, siempre y cuando ello y la petición que al efecto se formule sea legal, como en el presente caso ocurre, de manera que no hay por qué pagar más por lo mismo cuando se puede conseguir otro tanto de modo mucho más barato para el cliente del profesional que la pide. En realidad, cree el reclamante que esto es lo que viene a subyacer realmente al final de tanta argumentación puesto que no tiene ningún sentido que la objeción desaparezca y el interés se considere acreditado cuando se pide una certificación mientras que cuando se pide una nota simple literal todo son problemas, visto lo cual el reclamante que ya tiene experiencia de otras muchas reclamaciones anteriores por lo mismo llega a concluir que nos encontramos ante un problema de dinero, lo cual realmente sí que conculca el espíritu de la Ley y la protección de los consumidores, que también es importante además de la protección de sus datos de carácter personal, dicho sea de paso, de manera que debería ser esta Dirección General la que en uso de sus funciones pusiera de una vez en claro la cuestión para evitar tanta discusión por un tema tan nimio, exigiendo que se cumpla la Ley en toda su extensión y cumplidamente con arreglo a su literalidad, sin excusas, ante lo que de algún modo parece como una especie de rebelión frente a la aplicación de la misma en función de lo expuesto, exigiendo de los profesionales de los registros el cumplimiento estricto de la Ley del mismo modo que exigió hace ya tiempo la aplicación asimismo estricta de la normativa cuando se concedió a los notarios la facultad de acreditar la representación sin tenerla que justificar registralmente ya que casi nos encontramos en la misma situación actualmente respecto de esto, sólo que los que no somos notarios tenemos menos facilidades para conseguir que se nos haga caso. Por su parte, esta Dirección General, en su Resolución de fecha 23 de julio de 2015 («BOE» 24-IX-15, n.º 229, págs.85975 ss.) en su fundamento de derecho 2.º en relación con el artículo 222 LH, respecto del interés legítimo se refiere a «cualquier tipo de interés lícito» de acuerdo a su vez con Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª, de 24 de febrero de 2000, anterior incluso a su actual redacción, de manera que a su vista así procede acordarlo sin atender las excusas que objeta el Registro calificador. En definitiva, carece de fundamento legal la negativa del registro en expedir la nota simple literal que se le pide respecto del título de propiedad de las fincas relativas a las notas catastrales aportadas a dicho registro de

fincas pertenecientes al Ayuntamiento de Valencia y al Estado español, razón por la cual se solicita la revocación de la resolución recurrida y que se acuerde ordenar al Registro núm. 1 de Valencia que expida nota simple literal del asiento de inscripción de propiedad de las fincas citadas de conformidad con cuanto se solicita, a la vista de las notas catastrales que se acompañan que son las que se aportaron en su día a dicho Registro y de la nota simple también proporcionada por el mismo en función de cuanto ha quedado expuesto».

## IV

La registradora recurrida emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 11 de abril de 2016, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

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

1. El presente expediente tiene por objeto el determinar si la actuación de la registradora de la Propiedad ha sido correcta a la hora de denegar una serie de notas simples literales respecto de varias registrales de su distrito hipotecario.

Son hechos relevantes del mismo, en primer lugar, que tales fincas son identificadas por parte del solicitante, aportando unos planos catastrales y nombres de calles y número de policía, que si bien no se corresponden directamente con ninguna finca registral sí que pudiera, a juicio de la registradora pero sin certeza sobre tal extremo, corresponder con la información solicitada.

La instancia presentada en la mencionada oficina aparece como solicitante el recurrente, si bien es firmada por otra persona, quien se persona en la misma.

2. Por tanto, debe centrarse la presente Resolución, reiterando la doctrina de este Centro Directivo, en fijar los límites de la publicidad registral en relación con la legislación de protección de datos.

Este Centro Directivo tiene declarado (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en el «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de

«interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho».

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

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

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

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

Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala de lo Contencioso-Administrativo– de 7 de junio de 2001 recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

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

solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al petionario de la información.

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

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: «Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal». Este precepto, incorporado por la disposición adicional segunda de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación tuvo la finalidad, como recoge su Exposición de Motivos, de «acomodar las obligaciones profesionales de los Registradores de la Propiedad a la normativa sobre protección al consumidor y sobre condiciones generales, adecuando a las mismas y a la legislación sobre protección de datos las labores de calificación, información y publicidad formal».

Esta adecuación obedece a las exigencias derivadas del contenido de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, cuyo artículo 4 establece que: «1. Los datos de carácter personal sólo se podrán recoger para su tratamiento, así como someterlos a dicho tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido. 2. Los datos de carácter personal objeto de tratamiento no podrán usarse para finalidades incompatibles con aquellas para las que los datos hubieran sido recogidos». Dicho precepto, sustancialmente idéntico a su precedente (artículo 4 de la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre) ha dado lugar, como se verá, a una dilatada doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos») si bien la preocupación por cohonestar la necesaria finalidad de facilitar el acceso a la información del contenido de los libros registrales con su seguridad, integridad y conservación ya había sido objeto de atención desde mucho antes de la existencia de una legislación específica sobre protección de datos (vid. Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 e Instrucción de 5 de febrero de 1987).

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

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

5. Conviene recordar que al dictar la presente Resolución, este Centro Directivo debe dar cumplimiento a las previsiones contenidas en el artículo 326 de Ley Hipotecaria, sin tener en consideración otros motivos o documentos no presentados en el momento de la calificación.

Así se manifiesta en el recurso que la firmante de tal instancia es también abogada y tal petición formaba parte de su ejercicio profesional, cuestión esta que no fue puesta de manifiesto al solicitar tal información y esto es necesario que conste así en la solicitud de nota simple así como la causa de la consulta, ya sea para investigaciones jurídicas o para

contratación o interposición de acciones, siempre que sea acorde con la finalidad del registro conforme al párrafo segundo del apartado tercero del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, debiendo quedar acreditada la condición de Abogado y el cliente por cuenta de quién actúa.

Tras la reforma de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, la nota simple informativa puede contener «inserción literal de los asientos vigentes» (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria) si lo requiere expresamente el solicitante, lo que no implica que se pueda dar nota simple literal de todo el historial registral pues éste comprende habitualmente asientos no vigente y la intención del legislador ha sido clara de permitir sólo la nota literal de los asientos vigente, pues lo reitera en el artículo 222 bis.4 de la Ley Hipotecaria. Superando así el anterior criterio en el que solo se permitía expedir notas simples literales a efectos tributarios, de valoraciones inmobiliarias o con finalidad de otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria que recoge el artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario, que debe entenderse formalmente derogado en cuanto este aspecto.

No debe olvidarse que según el artículo 4.5 de la Ley orgánica 15/1999 de Protección de Datos, el responsable del fichero, el registrador, tiene la obligación de cancelar los datos de carácter personal y asientos, cuando hayan dejado de ser necesarios o pertinentes para la finalidad para la cual hubiesen sido registrados.

Además, la incorporación de fotocopias a las notas simples, sólo será posible si se solicita expresamente (artículo 222.5 Ley Hipotecaria.), si el registrador aprecia interés legítimo (artículos 222.1 de la Ley Hipotecaria y 332.5 del Reglamento Hipotecario), sin extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer ese legítimo interés del solicitante (artículos 222.1 de la Ley Hipotecaria y 332.5 del Reglamento Hipotecario), excluyendo siempre los datos de carácter personal o que sean legalmente objeto de especial protección (artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria), así como los asientos no vigentes.

En el presente caso debe confirmarse el defecto que señala la registradora en su nota de calificación por cuanto no ha quedado suficientemente acreditado en la instancia de nota simple, el interés legítimo y la causa de la solicitud que se le exige a todo interesado, defectos fácilmente subsanables mediante la acreditación, en los términos expresados.

Por último, conviene recordar que al solicitar la información contenida en los asientos vigentes, no aquellos cancelados que por tanto hayan perdido vigencia, y al tratarse de bienes pertenecientes a Administraciones Públicas parece que no se conculcarían las restricciones que en la emisión de tal información limitan la actuación de la registradora de la Propiedad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 21 de junio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.