

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 73** *Resolución de 11 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Madrid n.º 5, por la que se deniega la expedición de la certificación.*

En el recurso interpuesto por don C. M. S. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Madrid número 5, don Ernesto Calmarza Cuencas, por la que se deniega la expedición de la certificación.

Hechos

I

Mediante solicitudes presentadas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5 en dos días diferentes, se solicitaron dos certificaciones literales de una misma finca situada en la demarcación de dicho Registro relativas a la inscripción vigente y la inmediatamente anterior. La primera certificación literal se expidió sin expresión de los datos que, a juicio de la registradora accidental en ese momento, estaban protegidos por la normativa de protección de datos. La segunda certificación se denegó por otro registrador accidental por entender que es un asiento no vigente y el solicitante no demuestra un interés legítimo ya que no es, ni ha sido, titular de ningún derecho sobre la finca, ni ha intervenido en el negocio recogido en dicha inscripción.

II

Presentada esta segunda solicitud, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número cinco Madrid El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la solicitud de expedición de certificación literal de fecha 12 de septiembre de 2017, número de entrada 4.669/2017 que ahora se dirá, ha resuelto denegar su expedición en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Con fecha 12 de septiembre de 2017, número de entrada 4.669/2017, se ha presentado solicitud de certificación a instancia de don C. S. T., interesando que, con referencia a la finca (...) de Madrid, inscrita al tomo 2.319, folio 169, finca 96.319, se expida certificación de la misma comprensiva de: «literal inscripción 4.^a» alegando como interés o motivo de la solicitud: «Interposición posibles acciones judiciales». Examinado el historial de la finca resulta que la inscripción de la que se solicita certificación literal no se encuentra vigente, y que el solicitante no es, ni ha sido, titular de derecho alguno sobre la finca, ni interviniente en el negocio jurídico que motivó dicha inscripción. Fundamentos de Derecho: 1.–La Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado 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 ‘finés lícitos’ que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho». 2. 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. 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). 3. Pero el registrador, como ha señalado la Resolución DGRN 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, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información. 4. La pretensión del solicitante, según se desprende de la instancia, es interposición para posibles acciones judiciales. No puede deducirse, por lo tanto, que la solicitante tenga interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, ni que su interés sea un interés patrimonial, en lo que se refiere al objeto y extensión de la publicidad. El solicitante no tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento de lo que solicita resulte relevante. El objeto propio del Registro de la Propiedad es dar publicidad del dominio y de los derechos, cargas y limitaciones que afectan a los inmuebles. Para la expedición de la publicidad con este contenido, siempre que esté vigente, debe alegarse un interés legítimo, que podría entenderse amparado por el expresado en la solicitud. Más cuando se solicita una certificación no ya en relación, sino literal de asientos no vigentes, el interés alegado no encuentra justificación en un motivo tan abstracto y genérico como el que se alega, sino que debe ser concreto y específico del concreto dato que se solicita. Teniendo en cuenta, además, que aun cuando acreditara otro interés más específico del que con carácter tan genérico se ha alegado, siempre y cuando pudiera entenderse que justifica la expedición, la publicidad formal expresaría fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, pero sin extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. 5. En efecto, la DGRN tiene reiteradamente declarado (ver, 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 (que no se aprecia en el caso que nos ocupa como se ha razonado anteriormente), 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. 6. A mayor abundamiento, la inscripción de la que se solicita certificación literal no se encuentra vigente, y respecto de estos asientos la DGRN tiene declarado el criterio restrictivo que, respecto de los asientos ya cancelados, se desprende de la legislación hipotecaria (desde la Instrucción de 17 de febrero de 1998 a la Resolución de 3 de diciembre de 2010) salvo solicitud expresa del juez o Tribunal o exigencia de los interesados y siempre valorando el interés alegado (que no se justifica debidamente en este caso) debiendo el registrador extremar el celo en la acreditación del interés alegado en cuanto a la emisión de certificaciones que se refieren a asientos no vigentes (RDGRN de 3 de febrero de 2014). Este criterio restrictivo respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados resulta de las reglas especiales que a tales asientos se dedican en la vigente Ley Hipotecaria, como la relativa a la imposibilidad de acceder a esta clase de asientos a través del medio más común de publicidad: la nota simple informativa (cfr. artículo 222, número 5, de la Ley Hipotecaria); o que para la certificación literal sólo comprenderá los asientos vigentes, sin incluir los cancelados, salvo solicitud expresa del juez o Tribunal o de los interesados (cfr. artículo 234 de la Ley Hipotecaria y 340 del Reglamento Hipotecario). 7.–Por todo ello, 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 del titular registral. En definitiva, el registrador (tal y como imponen, entre otros, los artículos 221, 222, y 227 de la Ley Hipotecaria y el

artículo 332 de su Reglamento, así como la doctrina de este Centro Directivo) debe comprobar el interés legítimo del demandante de la publicidad en relación a los extremos contenidos en los libros del Registro, máxime cuando dichos datos pudieran afectar a cuestiones protegidas por la normativa aplicable –como es el caso– de ahí que el registrador no puede revelar de manera indiscriminada el contenido de los asientos, debiendo quedar bajo su responsabilidad la publicidad de los mismo. Y se entiende que en el caso que nos ocupa tal interés legítimo no está justificado. No obstante lo anteriormente expuesto podrá el interesado de conformidad con la regulación de la legislación procesal que corresponda proponer como prueba que se aporte la correspondiente certificación registral y así podrá ser acordada por el tribunal, en cuyo caso ningún impedimento existirá para que se expida la correspondiente certificación (RDGRN de 19 de abril de 2016). Contra la decisión anterior (...) Madrid, 13 de septiembre de 2017 El Registrador accidental (firma ilegible), Fdo: Ernesto Calmarza Cuencas».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. M. S. T. interpuso recurso el día 20 de septiembre de 2017 en virtud de escrito y en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «El presente recurso lo presenta (...) contra dos Calificaciones Registrales de dicho Registro que son: 1.ª Certificación Literal de la Inscripción quinta de la finca número 96.319 (...) de Madrid, solicitud de Certificación con número de entrada en dicho Registro 4.483, presentada con fecha 30/08/2017, fecha de Escrito 05/09/2017, y entregada con fecha 06/09/2017, por no ser literal e incompleta. 2.ª Certificación Literal de la Inscripción cuarta de la misma finca descrita anteriormente, solicitud de Certificación con número de entrada 4.669, presentada con fecha 12/09/2017, y con fecha de 13 de septiembre denegando dicha certificación. La motivación razonada de la interposición de este recurso que presento, se basa en que tanto la información incompleta de la primera Certificación como la denegación de la segunda Certificación, no se ajustan al Derecho que me asiste y vulneran mis legítimos intereses, en base al siguiente razonamiento, justificación y pruebas que a continuación paso a explicar. Soy beneficiario de un testamento, con el mayor porcentaje del mismo, de una señora cuyo patrimonio ha sido gestionado y administrado por otro de los beneficiarios de dicha herencia. Tengo sospechas fundadas de que al desconocer por mi parte la masa hereditaria a repartir de acuerdo con el porcentaje que se cita en dicho testamento, no reciba la cantidad que me corresponde de acuerdo con la voluntad de la otorgante de dicho testamento. El conocimiento del precio de venta de dicho inmueble y otras circunstancias tales como el reparto en base al porcentaje de propiedad del mismo que de dicha venta se produjo en base así mismo a los distintos titulares de dicha propiedad, resulta ser un dato fundamental para mis intereses, dado que si la masa hereditaria que se me presente a la hora del otorgamiento de dicho testamento no se correspondiera con el posible patrimonio real conformado entre otros bienes por el resultado de la venta de dicho inmueble, mis intereses se verían gravemente perjudicados y me obligarían a emprender las acciones judiciales correspondientes con el coste que ello podría ocasionarme por la posible ocultación o malversación de patrimonio de la otorgante. Tanto la cuantía como el porcentaje en la venta de dicho inmueble afectan a las Inscripciones cuarta y quinta y son datos relevantes en base a mi legítimo interés. La conformación del posible patrimonio de la otorgante del testamento del que soy beneficiario como ya he explicado, se basa en las circunstancias de venta de este inmueble así como en la venta de otro inmueble del que solicité igualmente Certificación Literal ante el Registro de la Propiedad número 6 de Madrid, y cuya Certificación Literal en este caso se me facilitó con la inclusión del precio de venta del mismo, circunstancia que no concurre en la Certificación Literal, Inscripción 5ª del Registro de la Propiedad número 5 como ya se ha indicado al no reflejar el precio de la venta (...) Resulta cuando menos llamativo el hecho de que dicha «Denegación», en este caso firmada por el Registrador Accidental del Registro de la Propiedad número 5 don Ernesto Calmarza Cuencas, se haya producido con el conocimiento, no me cabe la menor duda, del mantenimiento de mi primera «Queja» en el Decanato, y de la confirmación de la misma y exposición de mis razonamientos en el

correo electrónico antes citado del día 7 de septiembre. Creo que es innecesario citar distintas Sentencias del Tribunal Supremo, artículos del Código Civil, Ley Hipotecaria, así como Instrucciones de la Dirección General a la que me dirijo con el presente recurso y que justifican y avalan mi petición de toda la información solicitada. Sí quiero indicar por su importancia y precedente comparativo, la «Resolución 23–7–2015, BOE 229/2015 de 24 de septiembre de 2015, firmada por el director general de los Registros y del Notariado, don Javier Gómez Gállico, por tratarse de un caso y circunstancias absolutamente similares, sino iguales, a las que me afectan. En dicha «Resolución» se estimaron los argumentos y pretensiones del recurrente. Por todo lo anterior, y con el acompañamiento preceptivo de la documentación complementaria con numeración y descripción en cada caso de la misma, teniendo en cuenta que considero acreditado mi legítimo interés en conocer las dos «Certificaciones Literales» citadas en el encabezamiento de este recurso, con todos los detalles correspondientes relativos al conocimiento de cuantía de venta y de participación de la otorgante del testamento».

IV

El registrador emitió informe el día 26 de septiembre de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 265 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 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, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 19 de abril, 21 de junio y 19 de diciembre de 2016 y 26 y 27 de junio de 2017.

1. Se plantea este recurso contra dos calificaciones. En primer lugar se solicita que se haga constar en la certificación expedida el precio de venta y en segundo lugar se recurre contra la negativa del registrador a no expedir una certificación literal de un asiento no vigente.

Son hechos relevantes para la resolución de este recurso:

– El interesado solicita una certificación literal de la inscripción 5.^a (última inscripción vigente) de una finca alegando como motivo de la solicitud, la investigación para la interposición de acciones judiciales sin solicitar expresamente que se consigne el precio de venta. La certificación se emite (por la primera registradora accidental), mediante la transcripción literal del asiento, a excepción de los datos especialmente protegidos por la Ley Orgánica 15/1999.

– El interesado solicita días después certificación literal de la inscripción inmediatamente anterior, la 4.^a, que se le deniega (por el segundo registrador accidental) por no estar vigente y no tener ni haber tenido el solicitante ningún derecho sobre la finca.

– El interesado alega en el recurso (sin que conste en este expediente que en su día se presentara la documentación oportuna en el Registro) que ha sido instituido heredero en el testamento de doña M. V. M. G. y que teme por sus derechos hereditarios al haberse vendido la finca sobre la que se solicita certificación.

– La última inscripción practicada relativa a la finca controvertida (la 5.^a), es la venta que dicha doña M. V. M. G., en escritura pública que se inscribe el día 4 de mayo de 2010,

habiendo fallecido la causante, según resultada del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad presentado, en agosto de 2017.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (última Resolución de 25 de julio de 2017) que, a tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación complementaria aportada inicialmente en el escrito de recurso no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

3. Procede abordar en primer lugar si procede hacer constar el precio en la primera de las certificaciones solicitadas. El recurrente sostiene que la certificación expedida no es completa y no hace referencia al precio de venta.

Respecto de la primera alegación conviene recordar que tan literal es una certificación que transcribe exactamente el historial registral como la que resulta de fotocopias de los libros del Registro, más aún, cuando el criterio de este Centro Directivo siempre ha sido restrictivo en cuanto al uso de fotocopias (recuérdese la Instrucción de 17 de febrero de 1998, tras invocar el artículo 18 de la Constitución Española y la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal).

En cuanto a la segunda alegación, es decir la no constancia del precio, no resulta del expediente haberse solicitado de manera expresa.

Como apunta la reciente Resolución de esta Dirección General de 6 de noviembre de 2017, como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales, pues no se aplicaría el régimen de protección de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de Ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las Circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

En el presente caso, no solo no nos encontramos ante alguno de estos casos, sino que además, de la solicitud inicial no resulta haberse solicitado el precio de venta, por lo que la certificación ha sido expedida correctamente.

4. En segundo lugar, procede decidir sobre la negativa del registrador a emitir una certificación sobre un asiento no vigente. Sostiene el registrador que el interesado no es ni ha sido titular de ningún derecho sobre la finca ni interviniente en el negocio que motivó dicha inscripción.

La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes.

Es doctrina reiterada de este centro Directivo (última Resolución la de 6 de noviembre de 2017) 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.

La publicidad ha de ser para finalidades 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. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

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

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).

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).

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

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

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.

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

5. En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad únicamente se indica que la certificación se solicita para interponer posibles judiciales.

En el escrito de recurso se añade que la solicitud de información busca averiguar si la masa hereditaria a la que ha sido llamado el solicitante por testamento, se ha visto mermada en fraude de sus derechos, de manera que el recurrente entiende que el precio de venta y la proporción en que era propietaria la causante son relevantes.

Como se ha indicado anteriormente el recurso sólo puede tener en cuenta los datos que obren en poder del registrador cuando emite la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones.

Ahora bien, si acreditara ante el registrador la condición de heredero de la anterior titular registral, podría solicitarse la expedición de la certificación con expresión del precio, al objeto de poder determinar su integración, o parte de él, en la masa hereditaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 diciembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.