

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10282** *Resolución de 23 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe n.º 1 a incluir determinados extremos de los asientos registrales en una certificación.*

En el recurso interpuesto por don E. A. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Getafe número 1, don Juan Sarmiento Ramos, a incluir determinados extremos de los asientos registrales en una certificación.

##### Hechos

###### I

Don E. A. G. presentó escrito en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1 solicitando certificación del historial registral de la finca número 13.119 (antigua finca 7.851).

###### II

En contestación a dicha solicitud, el registrador de la Propiedad de Getafe número 1, emitió certificación del historial registra de la finca en los siguientes términos: «Registro de la propiedad de Getafe número uno certificación. Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario de Getafe, Registro de la Propiedad de Getafe número uno, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de IDUFIR: 28084000542377. A la vista de la anterior petición realizada por don E. A. G., con NIF (...), certifico que el historial de la finca registral 7.851 antigua es el que obra en el tomo 130 del archivo del archivo, folios 93, 94, 95 y 176, y pasa a la finca actual 13.119, que obra en el folio 203, del Tomo 857, Libro 90, de la Sección 1.ª del término municipal de Getafe, fotocopia de los cuales coincidentes fielmente con el original del que ha sido tomada. De la inscripción primera de su numeración anterior, no se reproduce parte de su contenido por tratarse de datos reservados cuyo conocimiento solo compete a los propios interesados. Asimismo, se excluye de esta certificación literal las inscripciones segunda, tercera, cuarta y séptima de su numeración anterior, por referirse a cargas que carecen de vigencia actual. Extiendo la presente en ocho hojas de papel común y dos folios del Colegio de Registradores, identificados con el número C13A119935389 y el presente, que firmo en Getafe a 15 de abril de 2015, antes de la apertura del Diario. Muy importante, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998)».

###### III

Don E. A. G., no considerando ajustado a Derecho que el registrador hubiera realizado las omisiones de ciertos datos relativos a la finca, interpuso el día 18 de mayo de 2015 el correspondiente recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, alegando lo siguiente: «(...) Que en fecha 15 de abril de 2014 le fue expedida al compareciente por D. Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la propiedad n.º 1 de Getafe certificación literal de la finca n.º 13.119 (...), y no siendo la misma conforme a derecho por medio del presente, en virtud de los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo concedido de un mes, vengo a interponer el presente Recurso contra dicha

certificación en base a los siguientes Hechos: Que en fecha 15 de abril de 2014 le fue expedida al compareciente por D. Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la propiedad n.º 1 de Getafe certificación literal de la finca n.º 13.119 en la que expresamente se señala: “De la inscripción primera de su numeración anterior, no se reproduce parte de su contenido por tratarse de datos reservados cuyo conocimiento solo compete a los propios interesados”. Al omitir los datos señalados en dicha certificación se le priva al compareciente de conocer las distintas transmisiones de la titularidad de dicha finca que era la finalidad pretendida con dicha solicitud, toda vez que el compareciente ostenta un interés legítimo en conocer dichos datos, ya que la finalidad última para solicitar dicha certificación es la presentación de una demanda de adición de herencia de su abuelo D. G. G. G., existiendo sospechas fundadas de que parte de los bienes de la meritada herencia de su abuelo fueron ocultados deliberadamente por algunos parientes cercanos. En relación al interés legítimo la doctrina ha señalado que 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). 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, como resulta en este caso en que la finalidad del compareciente es presentar una demanda de adición de herencia. 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 coherente esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliaría 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, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista. Habida cuenta que el declarante Don E. A., ha acreditado la existencia de un interés legítimo en conocer el contenido completo de los distintos asientos registrales de la finca n.º 13.119, entendemos que deber ser estimado el presente recurso y por medio del presente se requiera al Registrador de la Propiedad n.º 1 de Getafe que facilite al compareciente certificación literal completa de los asientos de la finca 13.119 del Registro de La propiedad n.º 1 de Getafe. En su virtud, Suplico a la Dirección General de Registros y del Notariado, que tenga por presentado este escrito y en su virtud, interpuesto recurso contra la certificación del Registrador n.º 1 de Getafe de 15 de abril de 2015, por la que se deniega la publicidad de los asientos registrales de la finca 13.119, y en consecuencia dicte resolución por la que se exhorte al mentado Registrador a fin de que facilite al compareciente certificación literal completa de los asientos de la finca 13.119»

## IV

El día 19 de mayo de 2015, el registrador emitió su informe confirmando el criterio que sostuvo al emitir la certificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 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 Instrucciones de este Centro Directivo 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, 26 de mayo y 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre y 19 de noviembre de 2012, 24 de enero y 26 de febrero de 2013 y 3 de febrero de 2014.

1. El presente recurso se interpone ante la negativa del registrador a emitir una certificación que contenga la reproducción literal íntegra de la totalidad del historial registral de una finca. Por el contrario, su decisión es la de emitir la certificación pero omitiendo ciertos datos contenidos en la inscripción primera, así como las inscripciones segunda, tercera, cuarta y séptima, en tanto se refieren a cargas que carecen de vigencia actual. El registrador fundamenta su negativa aludiendo exclusivamente a que se trata de datos reservados cuyo conocimiento sólo compete a los propios interesados. Por su parte, el recurrente en su escrito únicamente hace alusión a la omisión de los datos de la inscripción primera de herencia, relativos al testamento del causante.

Como señaló este Centro Directivo en la Resolución de 3 de diciembre de 2010, hay que recordar «... que ciertamente la calificación del Registrador cuando sea negativa, tal como resulta de los artículos 19 bis y 65 de la Ley Hipotecaria, ha de señalar expresamente las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias, y la motivación jurídica de las mismas con sus respectivos hechos y fundamentos de derecho, y con indicación de los medios de impugnación, exigencias que son aplicables igualmente al caso de denegación de la expedición de certificaciones del contenido de los libros registrales (cfr. artículo 228 de la Ley Hipotecaria). Por otra parte, ha de recordarse igualmente que conforme a la ya reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la necesaria motivación de la calificación

registral y a su suficiencia, hay que entender que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado pueda alegar cuanto le convenga para su defensa, como lo demuestra en este caso el contenido del escrito de interposición del recurso».

2. A la hora de expedir la publicidad formal el registrador debe valorar dos aspectos fundamentales: que en el peticionario de la información concorra el interés legítimo para acceder al conocimiento de los datos registrales, y que se respete la normativa sobre protección de datos personales. En relación con la acreditación del interés legítimo, es cierto que, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (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, aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16 de junio de 1990 y 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, salvo las entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de inmuebles, a cuyos representantes el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario dispensa de tal acreditación), 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».

Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. En este sentido, por un lado, el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 ya señalaba que la obligación del registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica. Y, por otro lado, la publicidad formal ha de expresar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, pero sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante.

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. Tratándose de certificaciones que se refieren a asientos no vigentes, el registrador debe extremar su celo en la acreditación del interés. Debe en este punto recordarse el criterio restrictivo que respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados se desprende de nuestra legislación hipotecaria. Así, resulta de las reglas especiales que a tales asientos se dedican, como la relativa a la imposibilidad de acceder a esta clase de asientos a través del medio más común de publicidad registral: 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. artículos 234 de la Ley Hipotecaria y 340 del Reglamento Hipotecario).

4. En cuanto a la objeción opuesta por el registrador basada en el obligado cumplimiento de la legislación de protección de datos personales, hay que recordar que el artículo 222, número 6, de la Ley Hipotecaria dispone que: «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». A dicha obligación también se refiere la Instrucción de 17 de febrero de 1998, antes citada, cuyo artículo 4 establece que: «Los registradores de la Propiedad y Mercantiles deberán cumplir las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal», y que: «La solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro».

Por tanto, queda bajo la responsabilidad del registrador la atención de las consultas relativas a la publicidad de datos personales. Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, 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 en el artículo 4.2 de la misma Ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas. En este sentido, en cuanto al objeto de protección del derecho fundamental a la protección de datos, el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 20 de noviembre de 2000 aclaró que «no se reduce sólo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, sean o no fundamentales... por consiguiente también alcanza aquellos datos personales públicos que por el hecho de serlos, de ser accesibles al conocimiento de cualquiera, no escapan al poder de disposición del afectado porque así los garantiza su derecho a la protección de datos. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo».

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

Todo ello supone que el registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. Y en este punto ha de recordarse, por un lado, que el artículo 4 de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 dispone que: «La solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro» y, por otro, que el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre

de 1996 obliga al registrador a excluir de la publicidad registral la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular. Esta garantía, exigida por el necesario respeto de los derechos derivados de la legislación sobre protección de datos, adquiere mayor relevancia cuando, como sucede en el presente caso, la petición de publicidad formal tiene por objeto la obtención de una certificación literal.

6. En el caso del presente recurso, como se ha expuesto en el fundamento primero, el recurso se ciñe a la falta de constancia de los datos obrantes en la inscripción 1ª de herencia, relativos al testamento del causante. Por otra parte, el resto de inscripciones que se omiten corresponden según consta en la propia certificación a cargas canceladas, que no inciden en las transmisiones efectuadas en la finca, salvo que se justificase suficientemente la necesidad de su inclusión en la certificación, lo que no ocurre.

El solicitante ha alegado en el escrito de recurso como interés legítimo para solicitar la certificación la necesidad de conocer, con la finalidad de entablar una acción de demanda de adición de herencia de su abuelo, las distintas transmisiones de la finca. No se ha unido al expediente la solicitud de dicha certificación, lo que habría servido para determinar si dicho interés fue alegado en la misma en dichos términos o se redujo a solicitar las transmisiones inscritas sin otra justificación; tampoco el registrador en su informe contradice el interés alegado por el recurrente.

Así las cosas, como ya señaló la Resolución de 3 de febrero de 2014, la certificación «podrá hacerse plenamente extensiva, entre otros extremos, a todo aquél contenido que sea necesario para que el recurrente pueda instar los correspondientes procedimientos judiciales, como son, sin ánimo exhaustivo, fecha de defunción y lugar de fallecimiento de la causante, nombre del notario autorizante del testamento, fecha y número de protocolo, así como de todas aquellas estipulaciones que no sean estrictamente personales...», y puesto que los datos se requieren para entablar una acción de demanda de adición, dichos extremos deben comprenderse en la certificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 23 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.