

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2138 *Resolución de 24 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Motril n.º 2 a expedir determinadas notas simples informativas.*

En el recurso interpuesto por don L. M. A. P., en su condición de administrador de la sociedad «Inforegistro, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Motril número 2, don Cesar Alfonso Frías Román, a expedir determinadas notas simples informativas.

Hechos

I

El día 10 de octubre de 2012 se presentó en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, por parte de la compañía «Inforegistro, S.L.» la solicitud de nota simple informativa relativa a las eventuales titularidades de dominio correspondientes a dos personas. Dicha solicitud, que fue calificada favorablemente por el titular de aquel Registro fue remitida –previo su archivo- al Registro de la Propiedad de destino, que era a la sazón el Registro de la Propiedad de Motril número 2.

II

Recibida dicha petición, por parte del registrador de la Propiedad de Motril número 2 acordó la devolución de la expresada solicitud, rechazando la petición de información que a través de la misma se instaba, en los términos que a continuación se reproducen: «César Alfonso Frías Román, Registrador de la Propiedad de Motril 2, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, notifico el siguiente acuerdo adoptado hoy: Hechos 1. El pasado 10/10/2012 se recibió en este Registro por fax solicitud de nota simple informativa sita en la calle (...) de Motril, a nombre de Don M. R. S., con N.I.F. número (...), siendo otro posible titular Doña C. C. M. C., con N.I.F. número (...) remitida por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María nº 1, en la que figura como solicitante Inforegistro S.L., invocando los artículos 9 y 222,8 de la Ley Hipotecaria. Alega como interés legítimo la « investigación jurídico económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad. Artículo 332.3 R.H. Calificado por el Registrador de la Propiedad D. Ignacio del Rio García de Sola, titular del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María nº 1», en el que se archiva la solicitud. Se ruega que la nota se envíe por correo electrónico o por fax al Registro remitente. Fundamentos de Derecho 1. La Disposición Adicional 2ª de la Ley 7/1998, de 13 de abril, dio nueva redacción al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, cuyo número 2 dispone que «La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales, tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado». Y su número 8 establece la posibilidad de solicitar información por medio de nota simple informativa en un Registro distinto del competente, por razón de la situación del inmueble, al decir que «los interesados podrán elegir libremente el Registrador a través del cual obtener la información registral relativa a cualquier finca, aunque no pertenezca a la demarcación de su Registro, siempre que deba expedirse mediante nota simple informativa o consista en información sobre el contenido del índice General Informatizado de fincas y derechos», añadiendo que «la llevanza por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles

del citado índice General no excluye la necesidad de que las solicitudes de información acerca de su contenido se realicen a través de un Registrador». Al indicado apartado 8 del artículo 222, le fue añadido un párrafo segundo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, según el cual «los Registradores, en el ejercicio de su función pública, estarán obligados a colaborar entre sí, así como con los órganos jurisdiccionales, las Administraciones públicas y los Notarios», norma que concuerda con la contenida en el artículo 4 de la Ley 30/1992 de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. El desarrollo reglamentario de este precepto se llevó a cabo por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que modificó el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, cuyos números 2, 4, 7, 8 y 9, pasaron a disponer lo siguiente: «2. Se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del Registrador, que responderá de su custodia, integridad y conservación, así como su incorporación a bases de datos para su comercialización o reventa. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el Registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo. 4. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que haga efectiva su publicidad directa al interesado, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado (...). 7. Los Registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, están obligados a colaborar entre sí, y para atender solicitudes de publicidad formal, en los términos previstos por la Ley y este Reglamento, estarán intercomunicados por fax, correo electrónico o cualquier otro medio técnico, siempre que garantice la protección e integridad de la base de datos. 8. A través de una red de intercomunicación, los Registradores podrán recibir solicitudes de notas simples, cursadas ante otros Registradores de la Propiedad y Mercantiles. En estos casos, el Registrador ante quien se curse la solicitud apreciará si existe interés en la obtención de la información, archivará los datos de identidad del solicitante y remitirá la petición al Registrador que deba proporcionarla. Este, al recibir la solicitud, apreciará su competencia territorial, comprobará la conformidad de los datos remitidos con los registrales, en particular la coincidencia de los nombres y apellidos y documento oficial de identidad de la persona respecto de la cual se solicita información, calificará los asientos del Registro y enviará la información al remitente en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los plazos legales para la emisión de publicidad. El Registrador que envió la petición, una vez atendida, dará la información como remitida por el Registrador responsable. 9. Los Registradores deberán estar comunicados directamente con el Índice General Informatizado de fincas y derechos a que se refiere el artículo 398 c) de este Reglamento, para la obtención de la información de su contenido, dejando constancia en sus archivos de la identidad del solicitante y del motivo de la solicitud». La Instrucción de la DGRN de 29 de octubre de 1996, sobre medios técnicos en materia de comunicaciones entre registradores y ordenación de sus archivos, vino a declarar que «los progresos en la tecnología de las comunicaciones, la importancia de la publicidad registral (no sólo como instrumento jurídico, sino también cómo medio para facilitar la financiación y el intercambio de bienes y servicios) y la universalización de dichas comunicaciones, imponen utilizar todos los avances técnicos en orden a la información que pueden prestar tanto el Servicio de índices como los Registradores de la Propiedad y Mercantiles. Ello exige realizar el adecuado desarrollo del Reglamento Hipotecario sobre la intercomunicación entre Registradores prevista en la Resolución de este Centro Directivo de 31 de agosto de 1987 (...), con el necesario respeto de los principios que rigen la actuación del Registrador en materia de publicidad formal, el cual debe asegurarse de la conformidad de los datos que expida con los libros del Registro donde está depositada la fe pública y de donde emanan los efectos que los asientos registrales producen. El Registrador, que controla la petición de información, controla también la expedición de la misma, previa discriminación e interpretación

profesional del contenido de los libros del Registro (calificación); en consecuencia, la dación de publicidad por vía informatizada ha de realizarse con referencia a los datos básicos del Archivo contenidos en los índices. Y es que la publicidad registral se rige por los principios de publicidad directa, publicidad jurídica, y protección de datos de carácter personal, como reconoce el artículo 12 del nuevo Reglamento del Registro Mercantil (Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio). Ahora, se establecen las normas por las que debe regularse la colaboración entre los Registradores, de tal suerte que el ejercicio profesional de la función pública que tienen legalmente atribuida abra una nueva vía de actuación en beneficio, jurídico y económico, de los ciudadanos». Esta instrucción, en su artículo 11, señalaba el fax y el correo electrónico como las vías para la circulación de la información entre los Registros, al ser los únicos medios técnicos entonces existentes al alcance de los registradores, por lo que los Registros se dotaron de telefax y de cuentas de correo electrónico para la emisión de notas simples solicitadas ante Registrador incompetente. Posteriormente la Instrucción de la DGRN de 17/02/1998, sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en caso de petición en masa, exponía que «si rigurosos son los requisitos de acceso de los derechos al Registro, en aras de la solidez de los pronunciamientos registrales (titulación auténtica, calificación registral, tracto sucesivo), también deben serlo los requisitos de control de la veracidad y exactitud de la información suministrada (en otro caso, crearía confusión e inseguridad jurídica a quienes contratan en base a la misma), así como su alcance en relación con el interés del solicitante (que en el ámbito mercantil se presume), todo ello bajo la exclusiva responsabilidad del Registrador, como titular del Archivo». Esta preocupación por la seguridad se hizo patente en su apartado tercero al exigir que los Registros que estuvieran intercomunicados por redes telemáticas utilizaran técnicas de criptografía, como consecuencia de la necesidad de arbitrar un sistema que evite la manipulación y el televaciado, garantizando la ruptura instantánea del nexo informático de solicitud y respuesta. Esta Instrucción impuso, pues, la necesaria exigencia de rigor en «los requisitos de control de la veracidad y exactitud de la información suministrada (...) bajo la exclusiva responsabilidad del Registrador, como titular del Archivo», y declaró que, «reducida, en nuestro sistema, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economicidad, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar ésta con la finalidad que le atribuyen las normas», concluyendo que «se consideran, pues, finalidades de la institución registral 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 (objeto, titularidad, limitaciones, representación...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el Registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución)». 2. La Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD), cuyo objetivo, manifestado en su artículo primero, es garantizar y proteger, en lo que concierne al tratamiento de los datos personales, las libertades públicas y los derechos fundamentales de las personas físicas. Esta ley sujeta la información registral al cumplimiento de sus disposiciones al declararla aplicable a «los datos de carácter personal registrados en soporte físico, que los haga susceptibles de tratamiento, y a toda modalidad de uso posterior de estos datos por los sectores público y privado» (artículo 2.1), entendiendo por datos de carácter personal «cualquier información concerniente a personas físicas identificadas o identificables», por fichero «todo conjunto organizado de datos de carácter personal, cualquiera que fuere la forma o modalidad de su creación, almacenamiento, organización y acceso», por tratamiento de datos las «operaciones y procedimientos técnicos de carácter automatizado o no, que permitan la recogida, grabación, conservación, elaboración, modificación, bloqueo y cancelación, así como las cesiones de datos que resulten de comunicaciones, consultas, interconexiones y transferencias», y por responsable del fichero o tratamiento a la «persona física o jurídica, de naturaleza pública o privada, un órgano administrativo,

que decida sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento» (artículo 3); e impone al registrador, como responsable del fichero, «la adopción de las medidas de índole técnica y organizativas necesarias que garanticen la seguridad de los datos y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado» (artículo 9). Los Registros de la Propiedad son conjuntos organizados de datos, entre los cuales hay datos de carácter personal que están sujetos a una especial protección y que la emisión de información registral implica un «tratamiento de datos» a los efectos de dicha legislación. No hay duda, pues, de que los archivos registrales deben cumplir las prescripciones de la LOPD y de que la transmisión de los datos mediante nota simple informativa de un Registro a otro, constituye una cesión de datos de carácter personal, definida por la LOPD como «toda revelación de datos realizada a una persona distinta del interesado» (art. 3.1). Tal cesión debe sujetarse al régimen general de comunicación de datos de carácter personal que regula el artículo 11.1 de la citada Ley Orgánica, disponiendo que «(...) sólo podrán ser comunicados a un tercero para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento del interesado». Es decir, con la «manifestación de voluntad, libre, inequívoca, y específica e informada, mediante la que el interesado consienta el tratamiento de datos personales que le conciernen» (art 3.h). La regla general de necesidad de consentimiento del interesado titular de los datos que son objeto de cesión, tiene la excepción prevista en el artículo 11.2 a) de la propia LOPD, del cual resulta que será posible la cesión sin dicho consentimiento cuándo exista una Ley que lo permita. Hay, por tanto, una remisión a la Ley especial, pero sólo en cuanto hace innecesario, para la cesión, el previo consentimiento del titular de los datos. Como contrapartida a esta especialidad, es exigible el cumplimiento del procedimiento que la propia ley especial establezca, y sólo será aplicable al supuesto previsto en esa regulación especial, sin que quepa ampliar la posibilidad de cesión de datos sin consentimiento a supuestos no previstos en ella. En el caso de la publicidad registral, es claro que la Ley Hipotecaria permite la cesión de datos sin necesidad de consentimiento del interesado, como consecuencia del principio general de que «los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos» recogido por el artículo 221 LH y demás disposiciones concordantes ya expuestas. Para ajustar la actuación de los registradores en la emisión de notas simples entre Registros a lo dispuesto en el artículo 9 de la LOPD, que impone al responsable del tratamiento de los datos (registrador) «el deber de adoptar las medidas de índole técnica y organizativas necesarias que garanticen la seguridad de los datos de carácter personal y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a que están expuestos, ya provengan de la acción humana o del medio físico o natural», la Dirección General de los Registros y del Notariado dictó la Instrucción de 10 de abril de 2000. Esta Instrucción, como su propio texto manifiesta, responde a la «necesidad de contar con una norma que imponga a los registradores de la propiedad la obligación de estar dotados de los medios materiales y técnicos para hacer efectivo, un sistema de publicidad instrumental», y que permita la «solicitud y remisión de publicidad formal a los interesados por correo electrónico, mediante la instalación de la infraestructura tecnológica adecuada a través de servidores de integración en cada Registro de la Propiedad y un servidor central en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España», para lo que obliga a todos los Registradores a disponer de «correo electrónico en sus oficinas, con las características técnicas que determine el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España», formando «una red telemática de información registral inmobiliaria que permita la comunicación con cualquier interesado» (número primero), y estableciendo que el Colegio debe habilitar «una página 'web' en Internet», como procedimiento único de interconexión (número segundo). Efectivamente, la Instrucción de la DGRN de 10 de abril de 2000 impone, como procedimiento tecnológico para la emisión de publicidad formal, la habilitación de un «portal Web» por el Colegio de Registradores al objeto de que a través del mismo se instrumenten las peticiones de notas simples y sus

respuestas, declarando que «procede (...) articular la interconexión recíproca entre los Registradores, que tiene como finalidad facilitar el uso de técnicas telemáticas en la solicitud y remisión de publicidad formal, de manera que el ciudadano pueda obtener a través del Registrador que elija y en tiempo real, la información que desee, dentro de los límites impuestos en la normativa vigente». Y esos límites vienen recogidos en la misma Instrucción al disponer que «el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España habilitará una página Web en Internet, que sirva como portal único para acceder al sistema de publicidad formal e instrumental coordinado, basado en los datos obrantes en el índice Informatizado de Fincas y Derechos, y que permita, a través de cualquier Registrador, la localización registral de la finca y la obtención por el interesado de publicidad formal por medio de correo electrónico». Además exige que el sistema deje «constancia de quiénes han solicitado información por cada finca, de conformidad con lo dispuesto en la Instrucción de 17 de febrero de 1998», a cuyo efecto «las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años». El Colegio de Registradores, como institución designada para articular el sistema de interconexión entre registradores para el acceso a la publicidad formal e instrumental, en base a estas Instrucciones y a fin de garantizar el cumplimiento por todos sus colegiados de las disposiciones de la Ley Orgánica de Protección de Datos para la cesión de datos, creó el sistema FLOTI (Fichero Localizador de Titularidades Inmobiliarias), que cumple con los altos niveles de seguridad exigibles a todos los registradores por dicha norma, así como por el RD 3/2010, de 8 de enero por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad, y que asegura el cumplimiento de la normativa de protección de datos en aquellos casos en que se solicite una nota simple informativa de modo no presencial, al quedar recogidos y archivados en el sistema los datos del solicitante para, en su caso, poder cumplir con el derecho a la información que, de conformidad con lo establecido por el artículo 5 de la LOPD, ostenta el titular de los datos cedidos. Posteriormente, y en la misma línea, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, introdujo en la Ley Hipotecaria el artículo 222 bis). Dicha norma impone que las solicitudes de información se ajusten a un modelo informático regulado en el mismo, remitiendo a la DGRN la aprobación del modelo informático de consulta y de los requisitos técnicos a los que deba sujetarse el mismo. La LOPD ha venido, pues, a modificar tácitamente las disposiciones de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento en cuanto a los medios de transmisión de datos incluidos en los ficheros de los Registros de la Propiedad, al exigir que tales medios «garanticen la seguridad de los datos y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado». Las transmisiones por telefax y por correo electrónico ordinario, carecen totalmente de tal garantía y únicamente el sistema FLOTI permite el adecuado cumplimiento de los requisitos impuestos por la LOPD, evitando el acceso a los datos registrales por persona no autorizada, así como su manipulación, pérdida o cesión involuntaria. El uso del telefax, además, debe entenderse superado como medio de comunicación entre Registros y ya sólo subsiste residualmente para las peticiones notariales al estar recogido en el artículo 354.a del RH, que exige la existencia de un fax específicamente dedicado a ello tanto en el Registro como en la Notaría y el cumplimiento de los requisitos que el mismo impone. Pero esta norma reglamentaria no ampara la extensión del uso del fax a otros supuestos y, por tanto, la emisión por este medio necesitaría el consentimiento del titular de los datos, pues no cabría ampararse en una autorización legal claramente insuficiente. Sin ese consentimiento la transmisión de datos constituiría una infracción muy grave tipificada en la LOPD (artículo 44,4-b). Del mismo modo, debe ser rechazada la emisión de información registral por correo electrónico fuera del sistema FLOTI, ya que, éste está configurado como «portal único» para la publicidad registral por vía telemática, como expresamente dispone la citada Instrucción de la DGRN del 10 de abril de 2.000. La publicidad registral por telefax supondría una infracción muy grave recogida en el artículo 44,4-b de la LOPD, como cesión de datos personales no consentida por el interesado-titular de los mismos y no amparada por Ley especial

alguna. 3. Estrechamente relacionada con esta materia está la cuestión relativa a la determinación del registrador a quien corresponde apreciar la identidad y el interés legítimo del solicitante de nota simple informativa ante el registrador de su elección que no es el competente para su emisión. Cuando la información se pide a través de un registrador (solicitante) distinto del registrador que es responsable del fichero que va a ceder los datos (titular), se produce una suerte de relación trilateral, de tal forma que no existe punto de conexión entre el peticionario/interesado en la información y el registrador que expide la información y que se caracteriza por la existencia de una solicitud no presencial y por el hecho de que ni siquiera la solicitud al registrador titular es hecha por el verdadero interesado en la información, sino por otro registrador distinto del que expide la información. Además, el registrador solicitante, no tiene interés en la información solicitada y, al mismo tiempo, no es el responsable del fichero cuyos datos se van a ceder. Así, en este proceso, concurren tres fases o relaciones distintas. Inicialmente, entre el peticionario/interesado y el registrador receptor de la solicitud, tratándose de una relación que consiste en una recogida de datos cuya calidad y uso deberá cumplir lo previsto en el artículo 4 de la LOPD. El registrador receptor será responsable del fichero creado con dichos datos. En segundo lugar entre el registrador titular del Registro que posee los datos y el registrador receptor de la solicitud, tratándose de un supuesto de cesión de datos entre Administraciones (de registrador a registrador). Por lo dicho antes, la cesión no exige consentimiento del titular de los datos, siempre que se realice por el procedimiento legalmente previsto. La cesión será para el cumplimiento de sus funciones (emisión de publicidad formal) por el registrador que recibe la solicitud del destinatario final y sólo para su entrega al peticionario/interesado. Finalmente entre el registrador receptor de la solicitud y el solicitante de la información. En este momento final, el registrador receptor, en cuanto ha de entregar los datos, realiza tratamiento de los mismos, en el sentido del artículo 3.c de la LOPD y se convierte en responsable del fichero (de los datos recibidos del emisor). La cesión que hace al solicitante no necesita el consentimiento del titular en cuanto también está amparado por la Ley Hipotecaria. Todo este proceso está previsto en la legislación vigente, tanto hipotecaria, como de protección de datos, por lo que no existe problema alguno en la cesión de información, siempre que la misma se haga dentro de los cauces previstos legalmente. Pero la cuestión es determinar a quién corresponde aprobar la cesión de datos, es decir, quién debe apreciar el interés legítimo del solicitante, imprescindible para dar publicidad al contenido del Registro (art.221LH). El artículo 332 del Reglamento Hipotecario, en su número 8, dispone: «En estos casos, el Registrador ante quien se curse la solicitud apreciará si existe interés en la obtención de la información, archivará los datos de identidad del solicitante y remitirá la petición al Registrador que deba proporcionarla. Este, al recibir la solicitud, apreciará su competencia territorial, comprobará la conformidad de los datos remitidos con los registrales, en particular la coincidencia de los nombres y apellidos y documento oficial de identidad de la persona respecto de la cual se solicita información, calificará los asientos del Registro y enviará la información al remitente en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los plazos legales para la emisión de publicidad. El Registrador que envió la petición, una vez atendida, dará la información como remitida por el Registrador responsable». En consecuencia, el Reglamento Hipotecario atribuye al registrador ante quien se hace la solicitud la competencia para la apreciación del interés del solicitante en la obtención de la información; sin embargo, la LOPD atribuye al responsable del fichero, y por tanto al registrador que expide la información, la obligación de evitar el acceso no autorizado sujetándolo directamente al régimen sancionador establecido en su título VII, por lo que, al tratarse de una norma de rango superior, ha de considerarse que ha modificado el régimen reglamentario, de modo que, en todo caso, es el registrador titular del Registro a cuyo distrito hipotecario pertenece la finca de la que se solicita información el que tiene la obligación de apreciar el interés legítimo del solicitante, al ser el legalmente responsable de la decisión de considerarle legitimado y de la emisión de la información, esto es, de la cesión de los datos, sin que quede exonerado de tal obligación y responsabilidad por el hecho de que el registrador ante quien se solicitó la

información haya apreciado positivamente tal interés. Por ello, el registrador no titular del fichero ante quien se pide la nota simple informativa únicamente deberá cerciorarse de la identidad del peticionario, de modo que el solicitante debe acreditar, ante el registrador de su elección, su identidad, mediante la exhibición de su documento oficial de identidad o de los poderes que acrediten su representación. Y si conforme a lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario aprecia positivamente el interés legítimo del solicitante, su decisión no podrá vincular al registrador titular del fichero objeto de cesión. Pues, aunque entre el registrador titular del fichero y el peticionario/interesado no existe, en principio, punto de conexión en todo este proceso, de lo que no cabe duda alguna es de la responsabilidad de aquél. Efectivamente el registrador titular del fichero objeto de cesión es el único responsable frente al peticionario del contenido de la información facilitada, conforme a lo dispuesto en la Legislación hipotecaria, y es el único responsable, frente al interesado titular de los datos cedidos, de que la cesión de información se realice por el procedimiento legalmente previsto y a persona con interés legítimo para conocerla, conforme a la legislación de protección de datos. Por su parte, el registrador solicitante es un mero intermediario que no responde del contenido de la información frente al peticionario ni frente al interesado titular de los datos que se ceden; ante este sólo puede ser responsable el registrador titular del fichero, por lo que, en última instancia sólo a éste corresponde apreciar el interés del destinatario final de la información. Acuerdo En virtud de lo expuesto, se devuelve la solicitud sin expedir las notas simples a que se refiere, por cuanto: 1º. Toda petición de información presentada ante un registrador distinto del que sea titular del fichero cuya información se solicita, debe canalizarse y contestarse por medio del sistema de interconexión entre registradores establecido por el Colegio de Registradores -Fichero de Localización de Titularidades inmobiliarias (FLOTI)-, como único portal válido al efecto, con objeto de garantizar la Integridad, exactitud y no manipulación de la información facilitada y el íntegro cumplimiento de la legislación hipotecaria y de la normativa sobre protección de datos de carácter personal. 2º. Una petición de información presentada ante un registrador distinto del que sea titular del fichero cuya información se solicita, que sea tramitada por medio de telefax, no debe ser atendida por éste, salvo que conste el consentimiento expreso del titular de los datos solicitados conforme a la legislación sobre protección de datos de carácter personal. 3º. La apreciación del interés legítimo en la obtención de la información corresponde al registrador que es titular del fichero, esto es, al registrador encargado del distrito hipotecario en el que radica el inmueble, que no puede verse condicionado por la decisión que al respecto adopte el registrador libremente elegido por el peticionario, salvo en cuanto a la acreditación de la identidad del mismo. Contra el presente (...) Motril, a 11 de Octubre de 2012 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior calificación se interpone recurso por don L. M. A. P., en su condición de administrador de la sociedad «Inforegistro, S.L.», en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Hechos Primero.–El día 10 de octubre de 2.012 presentó solicitud de nota simple informativa relativa a la titularidad de dominio de don M. R. S. y doña C. C. M. C., cursada por conducto del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1. Segundo.–La solicitud fue remitida al Registro de la Propiedad Motril número 2 el día 10 de agosto de 2.012, según le ha acreditado el Registro ante el que presentó la solicitud. Tercero.–La solicitud se realiza en cumplimiento de la actividad ordinaria y del objeto social de la solicitante que conforme a sus Estatutos Sociales es el siguiente: «Realización de todo tipo de informes comerciales, cobro de impagados, verificaciones en Registros Mercantiles, de la Propiedad, así como gestiones ante Organismos Públicos». Cuarto.–El Registro de la Propiedad de Motril número 2 acordó la devolución de la solicitud sin expedir las notas simples solicitadas, según escrito que se hizo llegar por fax al Registro de la Propiedad de El Puerto Santa María número 1 que me ha sido remitido, y se acompaña. Fundamentos de Derecho Primero.–Legitimación.

El recurrente tiene la condición de solicitante y, por tanto, de interesado en el procedimiento registral conforme a los artículos 227 y 325 de la Ley Hipotecaria, 332 de su Reglamento y 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Segundo.—Procedimiento y plazo. El artículo 228 de la Ley Hipotecaria establece: «Si el registrador se niega a la manifestación de los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, el interesado podrá recurrir la decisión de éste ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria en lo relativo a la legitimación para recurrir, plazo, lugar de presentación del recurso, formación del expediente y contenido del informe del registrador, plazo de resolución y revisión jurisdiccional de ésta.» El recurso se interpone en plazo legal, constando la notificación de la nota de denegación al Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1 ante el que se presentó la solicitud, el día 11 de octubre, y el traslado de la notificación de denegación al interesado el día 18 de octubre. El artículo 222,2 de la Ley Hipotecaria dispone: «. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación...» Tercero.—Contenido legal de la nota de calificación. El acuerdo de calificación objeto de recurso es idéntico al que motivó el recurso interpuesto por el interesado contra la denegación de expedición de nota simple, mediante el mismo procedimiento registral, extendida por la Registradora de Villaviciosa con la adición de un argumentario que se encabeza con el título de «Fundamentos de Derecho». Por tanto, es evidentemente deducible que también esta nota se limita a reproducir un «acuerdo de la Asamblea General de fecha dieciocho de Julio de dos mil doce», desconociéndose de qué institución, corporación o persona jurídica se trata, siendo revelador que en la nota concreta de denegación no cita una sola disposición legal o reglamentaria, todo ello con radical contradicción de la legislación hipotecaria, artículos 19 y 228 de la Ley, que constituyen la aplicación en el ámbito registral, de los principios de legalidad, seguridad jurídica, interdicción de la arbitrariedad y jerarquía normativa que informan nuestra Constitución en los artículos 9 y 103. Cuarto.—Sustitución en el deber de calificación responsable del Registrador de la Propiedad. Es sorprendente, por tanto, la dejación que también practica este Registrador de la calificación, como función legal, personal e indelegable que tiene atribuida legalmente bajo su responsabilidad, en los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, sometiéndose al acuerdo de una Asamblea innominada, cuyo contenido se procederá a examinar seguidamente. En todo caso, es evidente que el registrador de la propiedad no puede delegar la calificación, principio registral que es aplicable, en su contenido concreto, a la publicidad formal, en virtud de la remisión que realiza el artículo 228 de la Ley Hipotecaria a la regulación de recurso gubernativo (artículos 327 y 328 de la misma) y en el supuesto de negativa «a la manifestación de los libros o a expedir certificación». Una delegación de una función pública indelegable, conforme al artículo 13, letra d) de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común que está dotada de la irrenunciabilidad que proclama el artículo 12 de la misma Ley y que, en ningún caso, altera la responsabilidad del registrador que regula los artículos 296 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Quinto.—La interpretación jurídica de la Legislación Hipotecaria no es competencia de ninguna Asamblea General. Siendo el concreto acuerdo de calificación idéntico, de la nota resulta el dislate jurídico de atribuir la interpretación de la normativa hipotecaria a una Asamblea General. Basta recordar la Constitución que atribuye a los jueces y tribunales la función de interpretar las leyes, artículo 24, y, en el ámbito administrativo, corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a los artículos 259 y sgs. de la Ley Hipotecaria, en cuanto verse sobre la organización y funcionamiento de Registro, «sin que en ningún caso puedan ser objetos de consultas la materias o cuestiones sujetas a calificación». Sexto.—Calificación del interés legítimo. En la nota de denegación señala el registrador cuya calificación se recurre que la apreciación del interés legítimo ha sido calificado, afirmativamente, por el Registrador de la Propiedad titular de el registro de El Puerto de Santa María número 1, afirmando que es el registrador titular de la oficina del registro que

posee los datos cuya publicidad se demanda, a quien corresponde esta competencia. En contra de lo expuesto, el artículo 332,8 del Reglamento Hipotecario, cuyo contenido el registrador desconoce, dice clara y expresamente: «A través de una red de intercomunicación, los Registradores podrán recibir solicitudes de notas simples, cursadas ante otros Registradores de la Propiedad y Mercantiles. En estos casos. el Registrador ante quien se curse la solicitud apreciará si existe interés en la obtención de la informaron, archivará los datos de identidad del solicitante y remitirá la petición al Registrador que deba proporcionarla, éste, al recibir la solicitud, apreciará su competencia territorial, comprobará la conformidad de los datos remitidos con los registrales, en particular la coincidencia de los nombres y apellidos y documento oficial de identidad de la persona respecto de la cual se solicita información, calificará los asientos del Registro y enviará la información al remitente en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los plazos legales para la emisión de publicidad. El Registrador que envió la petición, una vez atendida, dará la información como remitida por el Registrador responsable.» El titular de el registro de El Puerto de Santa María número 1 no ha objetado el interés del solicitante, y se acredita que el registrador ante el que se cursó la solicitud hizo constar en la remisión al Registro de la Propiedad de Motril número 2 que había calificado positivamente el interés del solicitante. Siendo, además, evidente que, en caso contrario, debería haber notificado su calificación al interesado solicitante y no cursar la solicitud, a los efectos de cumplimiento de la normativa hipotecaria y de no causar indefensión al interesado. La afirmación de que el Registrador «no puede verse condicionado por la decisión que al respecto adopte el Registrador libremente elegido por el peticionario, salvo en cuanto a la acreditación de la identidad del mismo» es, simplemente, una desobediencia a la norma reglamentaria que considera ante sí inaplicable, aun cuando se desconoce en qué fundamento de Derecho motiva esta derogación singular del reglamento Hipotecario, dado que no se cita ninguna. En lo que se titula Fundamentos de Derecho, punto 2, último párrafo, se dice que «La LOPD ha venido, pues, a modificar tácitamente las disposiciones de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento en cuanto a los medios de transmisión de datos incluidos en los ficheros de los Registros de la Propiedad, al exigir que tales medios garanticen la seguridad de los datos y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado». Esta afirmación, la derogación tácita, no tiene ningún fundamento ni legal, ni doctrinal, ni jurisprudencial, pues carece de competencia el Registrador de la Propiedad para declarar la derogación tácita de una norma por otra y expulsarla del Ordenamiento jurídico. La Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2012, recurso de casación 521/2006, declara: «Y es que insistimos, a diferencia de lo que sucede en aquellos casos en los que se aprecia la posible existencia de lesión constitucional..., si esta Sala llegara a la conclusión de que la norma cuestionada en esta sede es contraria al Derecho Comunitario, podría sin mayores trámites, ordenar su inaplicación» Basta, además, recordar la secuencia cronológica de las disposiciones normativas que se alegan, justificando una supuesta derogación tácita. 1.–Ley Orgánica de Protección de Datos, LO 15/1999 de 13 de diciembre. 2.–Artículo 222.8 de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. 3.–Artículo 222.10, de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre. De la simple cronología resulta que el Registrador plantea el supuesto de derogación metafísica, en el que una posterior, es derogada, tácitamente, por una norma anterior. Nuevamente el registrador, por tanto, en su nota de calificación, desconoce la normativa aplicable. El citado artículo 332,3 del Reglamento Hipotecario dice expresamente: «3. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa. Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico, jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades

similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro». Los artículos 11 y 12 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 1996 ya establecieron, anticipadamente, el procedimiento registral en el supuesto de nota simple solicitada ante cualquier Registro, criterio confirmado por la ley 24/2001 de 27 de diciembre que dio nueva redacción al artículo 222 de la Ley Hipotecaria que en su número 8 dispone «Los interesados podrán elegir libremente el Registrador a través del cual obtener la información registral relativa a cualquier finca aunque no pertenezca a la demarcación de su Registro, siempre que deba expedite mediante nota simple informativa o consista en información sobre el contenido del índice General informatizado de fincas y derechos. La llevanza por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles del citado índice General no excluye la necesidad de que las solicitudes de información acerca de su contenido se realicen a través de un Registrador» Séptimo.–Infracción de la Ley 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos. De la nota de denegación, con una evidente confusión conceptual y ajena al contenido y exigencia del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, parecen deducirse los siguientes obstáculos para la emisión de la nota, agrupados en este tercer apartado. 1. El artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria. Este artículo tiene un doble contenido referido a la calificación de los asientos registrales: -informar de las normas de protección de datos de carácter personal.–y velar por su cumplimiento, lo que es una obviedad ya que el ordenamiento jurídico obliga a todos e, indudablemente, a los funcionarios públicos en el ejercicio de su función. En consecuencia, ni por razón del objeto de la solicitud que no es la práctica de un asiento registral ni por razón de la condición del solicitante, el precepto se refiere a los registradores, el motivo ni es oponible ni tiene relevancia para el interesado. 2. Los artículos 21 y 22 de la Ley 15/1999, afirmando que se trata de una cesión de datos entre administraciones que requiere el consentimiento del titular registral. El motivo alcanza el absurdo para el interesado en base a lo siguiente.–se presume que hay una cesión de datos entre Administraciones Públicas, cuestión que al solicitante no le incumbe, ya que solo ha cursado una solicitud de conformidad con las previsiones de la Ley Hipotecaria y, en todo caso, le sorprende que el registrador califique de Administraciones Públicas los Registros de la Propiedad, que no tienen tal condición según el artículo 2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; - se dice que hay una cesión de datos, cuando el interesado no pide ninguna cesión de datos a favor del Registro ante el curso la solicitud, para lo que ni siquiera está legitimado; - confunde el concepto de cesión con la transmisión de un dato para su remisión a quien lo solicita legítimamente, conforme al artículo 29 de la Ley 15/1999 y el artículo 221 de la Ley Hipotecaria. - y olvida que aún el caso de las Administraciones Públicas la prohibición de la comunicación está limitada a un doble requisito: «para el ejercicio de competencias diferentes o de competencias que versen sobre materias distintas» supuesto que, obviamente, no concurre, y que la comunicación no hubiere sido prevista por «disposición de superior rango que regula su uso», como así resulta del artículo 22 la Ley Hipotecaria. 3. La motivación de que el Colegio de Registradores es la única institución para acceder a la publicidad formal solicitada no presencialmente, afirmación que cae nuevamente en la inconsistencia y que se rebate rotundamente; - ya que está en manifiesta contradicción con las disposiciones legales citadas, artículos 222,8 de la Ley Hipotecaria y 332,8 del Reglamento Hipotecario, que el registrador en su nota ignora; - que en consecuencia, no cita un solo precepto legal o reglamentario que apoye tal afirmación. - y que la interconexión entre los Registros de la Propiedad es una cuestión que no incumbe al interesado solicitante y, en todo caso, está recogida en su propia normativa, conforme al artículo 222,8.9. y 10 de la Ley Hipotecaria que prevé sin lugar a dudas la libre elección del solicitante del sistema de comunicación. En todo caso, es sorprendente y preocupante que manifieste el registrador en su nota que el Colegio de Registradores es el «portal legal y único», eso sí sin citar ninguna disposición legal y que solo a través de ese acceso no se violentan los derechos o de garantiza el derecho de información que establece el 7 artículo 5 de la Ley 15/1999, el cual se refiere a la recogida de datos que, evidentemente,

se realiza en el momento de la inscripción en el Registro competente y no en el referido Colegio, por lo que en nada afecta a la cuestión planteada. En conclusión, lo que plantea el registrador cuya nota se recurre es una derogación «uti siguli» de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento al afirmar, por asunción de un acuerdo de una Asamblea, que toda petición de información «debe canalizarse y contestarse por medio de sistema de interconexión entre registradores establecido por el colegio de Registradores. Fichero de Localización de Titularidades Inmobiliarias (FLOTI), como portal legal y único válido al efecto». Sin embargo, ni cita la disposición que legalmente crea el denominado FLOTI, ni la que le atribuye el carácter de «portal único», lo que es producto de la fantasía en que se apoya el reiterado «acuerdo de la Asamblea», pues no hay disposición legal alguna que lo sustente. Al mismo tiempo, introduce una evidente confusión entre el denominado Fichero de localización de titularidades inscritas (denominado FLOTI) que es una base de datos que tiene respaldo normativo (artículo 222,8 de la Ley Hipotecaria y 332,7 del Reglamento para su ejecución) y que no excluye la necesidad de que las solicitudes de información acerca de su contenido se realicen a través de un Registrador», es decir, exige una actividad profesional del Registrador y no del Colegio de Registradores y un sistema de interconexión para la solicitud de notas simples informativas que es exclusivamente instrumental en la publicidad registral. Para este sistema de, interconexión, el Colegio de Registradores ha creado un portal propio a través del que suministra datos de terceros, los registradores de la propiedad que voluntariamente se incorporan y que solicitud a solicitud, hacen circular la información solicitada, nota Simple informativa a través del mismo, sin que el portal de acceso y la interconexión constituya más que un cauce como cualquier otro que puede establecerse. Es decir, la nota recurrida pretende establecer un monopolio de hecho que no tiene título legal, ni amparo en un convenio de adhesión publicado ni conocido, bajo la tesis de que es el único que garantiza «la integridad, exactitud y no manipulación de la información solicitada», adjetivos que no se fundamentan ni jurídica ni técnicamente. Jurídicamente, ya que no tiene soporte legal. Y técnicamente por que la solicitud es cursada a través de la dirección de correo del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María1.org que es la que figura en las propias guías colegiales (se cita a tal efecto la propia web registradores.org) y la nota simple se recibe desde la misma dirección. Si se compara con el sistema FLOTI se manifiesta una calificación mas rigurosa de la solicitud, ya que está indubitadamente acreditada la personalidad, representación y origen de la solicitud, con un código identificador propio sin que sea factible la simulación de persona física o jurídica ficticia, como sucede en la web colegial; y está indubitadamente garantizado el destino de la información solicitada con un control efectivo de la llegada de la información al que la ha solicitado. En definitiva lo que se pretende en la nota recurrida es mantener el monopolio del precio, impidiendo acudir a las vías que libremente puede elegir el interesado conforme a la legislación hipotecaria. El artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario así lo recoge expresamente y después de prohibir el acceso directo por cualquier medio a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos dispone: «Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el Registrador por cualquier medio; sea físico o telemático, siempre que evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo». Estos requisitos se cumplen plenamente en la solicitud presentada, ya que no se accede directamente a la base de datos de ninguno de los Registros que participan en la transmisión de la solicitud, por lo que no hay técnicamente ningún nexo de comunicación que permita la manipulación o televaciado del contenido del archivo. Y el interesado tiene plena libertad para comunicarse por cualquier medio con el Registrador».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe manteniendo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 607 del Código Civil; 221 y siguientes, 226, 259, 260, 274, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 3 y 4 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 8 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; así como las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 16 de junio de 1990, 24 de febrero de 2000 y 7 de junio de 2001; Instrucciones de esta Dirección General de 29 de octubre de 1996, 17 de febrero de 1998 y 10 de abril de 2000; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 26 de mayo y 16 de septiembre de 2011 y 19 de noviembre de 2012.

1. Se plantea en este recurso de nuevo la cuestión de si es posible la solicitud y envío de notas simples informativas solicitadas en un Registro distinto del competente por razón de la situación de las fincas. La cuestión, en supuesto sensiblemente igual al presente, ya ha sido resuelta por este Centro Directivo en Resolución de 19 de noviembre de 2012 que señalaba:

1. El Registro de la Propiedad se encuentra plenamente integrado en el ámbito de aplicación de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal (LOPD), que, a diferencia de la anterior Ley Orgánica 5/1992, de 20 de octubre, de regulación de tratamientos automatizados de los datos de carácter personal (LORTAD), no excluye a los registros públicos de su ámbito de aplicación. Los Registros de la Propiedad son, en consecuencia, ficheros públicos sometidos al régimen que regula la Ley Orgánica de Protección de Datos, si bien se remite en muchos de sus aspectos a lo que pueda establecer una ley sectorial, que, en el presente caso, es la Ley Hipotecaria y su normativa de desarrollo, que, en todo caso, debe respetar la regulación orgánica del derecho. El responsable del fichero es el registrador de la propiedad que se encuentre a cargo de los mismos (artículo 274 Ley Hipotecaria) y que, en el ejercicio de su función pública «decide sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento (artículo 3.d Ley Orgánica de Protección de Datos), y que ejerce su función de calificación en materia de publicidad registral, informando y velando por el cumplimiento de las normas aplicables sobre protección de datos personales (artículo 222.6 Ley Hipotecaria).

2. Procede, en primer lugar, analizar si la petición de información hecha ante un registrador distinto del titular del Registro en cuyo archivo se encuentran los datos puede hacerse por telefax o debe hacerse por el llamado Sistema FLOTI, como alega el Registrador.

3. El artículo 222,8 de la Ley Hipotecaria permite el acceso a la información registral, incluido el Índice General Informatizado de Fincas, a través de cualquier registrador, lo que no es más que un traslado al ámbito hipotecario del derecho general de relacionarse con la Administración por medios electrónicos que a los ciudadanos atribuye la Ley 11/2007, de 22 de junio de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos. Tal acceso deberá proporcionarse por telefax o comunicación electrónica (cfr. artículo 228.9 de la Ley Hipotecaria).

El obligado a garantizar el acceso electrónico es la Administración (cfr. artículo 8.2 Ley de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos), en este caso el Ministerio de Justicia a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr artículo 259 y 260.1 de la Ley Hipotecaria) y así el artículo 222, bis de la Ley Hipotecaria en el inciso segundo de su apartado 1 señala que la Dirección General, aprobará el modelo de consulta y los requisitos técnicos a los que deba sujetarse.

Este Centro Directivo en su Instrucción de 10 de abril de 2000 articuló la interconexión recíproca entre los Registradores con la finalidad de facilitar el uso de técnicas telemáticas en la solicitud y remisión de publicidad formal, de manera que el ciudadano pueda obtener a través del Registrador que elija y en tiempo real, la información que desee, dentro de los límites impuestos en la normativa vigente evitando, como garantía de su veracidad, la manipulación o el televaciado del contenido del archivo mediante la ruptura del nexo de comunicación.

La Instrucción tiene como objetivo crear una norma que imponga a los registradores la obligación de estar dotados de los medios materiales y técnicos para hacer efectivo un sistema de publicidad instrumental que permita la localización de las fincas inscritas en tiempo real jurídico, así como la solicitud y remisión de publicidad formal a los interesados por correo electrónico, mediante la instalación de la infraestructura tecnológica adecuada a través de servidores de integración en cada Registro de la Propiedad y un servidor central en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (cfr. Exposición de Motivos de la Instrucción). Se establece así la llamada red colegial que actuará como portal único para acceder a la información registral; el registrador, después del tratamiento profesional de la información, la remitirá, a la dirección de correo electrónico designada, a través de ese sistema.

Previamente, por vía de encomienda, en los términos del artículo 398-c de la Ley Hipotecaria y, por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 1996 se establece que el Colegio de Registradores, a través de sus Servicios Centrales, ha de llevar el Índice General Informatizado de Fincas y Derechos. La forma de llevar ese índice informatizado no se señaló en la norma, sino que quedó a la decisión y responsabilidad del Colegio de Registradores y este, por acuerdo de su Asamblea de Decanos de 15 de junio de 2001 determina la llevanza de dicho Índice Informatizado a través de la herramienta FLOTI. Y, finalmente, este Centro Directivo, en su resolución de 27 de mayo de 2011 ordena al Colegio de Registradores de España que implemente modificaciones en el Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI), denominado también Índice General Informatizado de Fincas.

Por todo ello, no cabe articular el derecho de acceso electrónico de los ciudadanos a la información registral por otro mecanismo que el Sistema FLOTI que es el aplicativo tecnológico establecido por el Colegio de Registradores en cumplimiento de la encomienda de este Centro Directivo.

4. Procede ahora analizar si cabe que la solicitud se haga desde el Registro receptor de la misma al emisor de la nota por telefax. Se trata pues de valorar si ese mecanismo interno de remisión cumple con las exigencias que en el orden procedimental establecen tanto la legislación hipotecaria como la de protección de datos de carácter personal. Resulta determinante la obligación que a los registradores, como responsables del fichero, impone la LOPD de garantizar que no se produzcan cesiones in consentidas.

No basta la previsión legal, tal y como aparece en el artículo 222.9 de la ley Hipotecaria. No es suficiente, pues debe cohonestarse con la existencia de un procedimiento seguro legalmente establecido que, cumpliendo los requerimientos de la Ley Orgánica de Protección de Datos garantice la imposibilidad de pérdida o cesión involuntaria de datos. Es evidente que el telefax es una tecnología hoy claramente superada: la información circula sin ningún tipo de encriptado; el destino es un número de terminal telefónico que no permite establecer medidas que, además de impedir el acceso de personas no legitimadas, permitan identificar a la persona finalmente receptora; la comunicación se realiza por canales abiertos; y, finalmente, no permite implementar ningún mecanismo que asegure su confidencialidad mas allá del cifrado de textos. Así las cosas el registrador que, bajo su responsabilidad, realice la transmisión de datos personales a través de telefax, no cumpliría con sus obligaciones derivadas de la legislación de protección de datos de carácter personal, que le obligan a tomar, previamente, las medidas de garantía antes referidas.

En definitiva solo el mecanismo de interconexión creado por el Colegio de Registradores por encomienda de este Centro Directivo es susceptible de ser utilizado para la petición y recepción de publicidad registral a través de Registro distinto del competente por razón de la situación de la finca sobre la que se solicita información.

El registrador ante el que se presente la petición, para permitir a todos los interesados el uso del sistema y evitar que esta exigencia se convierta en la llamada discriminación tecnológica, realizará la petición que le solicite el particular por el sistema FLOTI y el registrador que expida la publicidad la remitirá, por este conducto, según se solicite, a la

dirección de correo del interesado o a la del registrador remitente quien, tras recibirla por ese conducto, la entregará al interesado.

5. Procede, en este punto, analizar si el registrador que ha de expedir una nota simple, que ha sido solicitada en otro registro puede calificar o no el interés legítimo del solicitante, o si dicha calificación corresponde, en exclusiva, al registrador receptor de la solicitud.

En relación con la acreditación del interés legítimo, 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».

6. 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 prelegislativos 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. 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.

7. 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, 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.

En consecuencia, en el marco del principio general de publicidad, los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco

necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes (vid. artículo 4 de la Instrucción de 5 de febrero de 1987 y principio tercero de la Instrucción de 17 de febrero de 1998). Y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones (cfr. artículo 21 de la Ley Orgánica 125/1999, de 13 de diciembre).

8. 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 cohonstar 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.

La citada Instrucción de 17 de febrero de 1998 se ocupó de la delicada misión de fijar dicha finalidad, haciéndolo en los siguientes términos: «Se consideran, pues, finalidades de la institución registral 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 (objeto, titularidad, limitaciones, representación,...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. Sentencia del Tribunal Constitucional 254/1993)».

9. Todo ello supone que el registrador ha de calificar, no sólo si procede, o no, 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.

10. Pasando al estudio de la cuestión planteada en el presente expediente, el apartado 8.º del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, precepto en el que el recurrente funda su pretensión, establece que «a través de una red de intercomunicación, los Registradores podrán recibir solicitudes de notas simples, cursadas ante otros Registradores de la Propiedad y Mercantiles. En estos casos, el Registrador ante quien se curse la solicitud apreciará si existe interés en la obtención de la información, archivará los datos de identidad del solicitante y remitirá la petición al Registrador que deba proporcionarla. Éste, al recibir la solicitud, apreciará su competencia territorial, comprobará la conformidad de los datos remitidos con los registrales, en particular la coincidencia de los nombres y apellidos y documento oficial de identidad de la persona respecto de la cual se solicita información, calificará los asientos del Registro y enviará la información al remitente en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los plazos

legales para la emisión de publicidad. El Registrador que envió la petición, una vez atendida, dará la información como remitida por el Registrador responsable.»

Este precepto fue redactado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, estando vigente la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de Regulación de Tratamiento Automatizado de los Datos de Carácter Personal (LORTAD).

Pero este régimen jurídico fue modificado por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre sobre Protección de Datos de Carácter Personal, por lo que dicho precepto reglamentario debe ser interpretado de acuerdo con la nueva normativa reguladora de la Protección de Datos.

La publicidad registral implica la comunicación a terceros de datos personales obrantes en el archivo registral. Esta comunicación debe realizarse de acuerdo con los dictados de la Ley Orgánica de Protección de Datos. Es imprescindible, a tales efectos, identificar plenamente al peticionario de la información, es decir a la persona a la que se van a ceder los datos. Cuando la petición de información no se hace presencialmente ante el registrador competente por razón del archivo que contiene los datos y, por ello responsable único del mismo, esta identificación no puede ser realizada por aquel. Cuando la petición se hace por medios telemáticos es el sistema autorizado, que debe contener los mecanismos seguros de identificación quien lo hace. Pero cuando la petición se hace personalmente ante otro registrador distinto del titular de archivo, la tarea de identificación recae, bajo su responsabilidad, sobre el registrador que recibe la petición y que ha de asegurar que sólo esta persona la recibe, evitando así cesiones in consentidas de las que sería responsable.

Dentro de esa competencia el registrador que recibe la petición está obligado a apreciar el interés del peticionario, en su aspecto externo podría decirse, debiendo negar el comienzo del procedimiento caso de apreciar su inexistencia.

Pero esta apreciación del interés legítimo por el registrador receptor de la petición no elimina la obligación que tiene el registrador titular del archivo que contiene los datos personales, quien, teniendo en cuenta además, el contenido de los asientos valorará ese interés a los efectos de expedir la información o no y el contenido de esta. Si bien el registrador receptor de la petición hace una valoración inicial del interés alegado, esta no vincula al registrador destinatario de la petición que debe obligatoriamente valorarlo. No puede pretenderse que el titular del archivo o del fichero, del que se va a expedir publicidad, haga dejación de las obligaciones que le imponen, tanto la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario, como la Ley Orgánica de Protección de Datos (artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, 332 del Reglamento Hipotecario y 3, 9 y 11 de la Ley Orgánica de Protección de Datos).

11. De la documentación examinada para la resolución de este recurso, no resulta que se haya manifestado la cualidad profesional del solicitante, ni el objeto detallado de su actividad, al registrador que debía expedir la nota; por ello, aunque está claro que para calificar el interés legítimo del solicitante, el último inciso del apartado 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, establece una presunción, a favor de determinados profesionales, como tal presunción, no supone una demostración o prueba en sí, sino un instrumento para ello, debiendo acreditarse dicha cualidad de profesional, así como el objeto de la actividad desarrollada, y en base a dichos datos, calificará el registrador de destino la concurrencia o no de los requisitos precisos para concluir la existencia del indicado interés legítimo.

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, 24 de enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.