

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11066 *Resolución de 20 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 5, por la que se rechaza la expedición de la información solicitada.*

En el recurso interpuesto por don A. A. A., en nombre y representación de «Valtecnic, S. A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 5, don Francisco Javier Gómez Gállico, por la que se rechaza la expedición de la información solicitada.

Hechos

I

Por la sociedad «Valtecnic, S. A.», se solicita telemáticamente del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 5 determinada expedición de información registral por medio de nota simple informativa.

II

Presentada la referida solicitud en el Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Las Palmas número cinco; de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento que la petición de nota informativa, solicitada con fecha veintiocho de junio de dos mil trece, por Valtecnic SA., presentado telepáticamente con el número de solicitud, 65720482 ha sido calificada por don Francisco Javier Gómez Gállico registrador de la Propiedad número cinco de Las Palmas: Hechos: 1.–Presentada en esta Oficina de forma telemática el día veintiocho de junio de dos mil trece, la correspondiente solicitud de nota simple número 65720482, por la que la entidad Valtecnic, S. A., solicita información en los términos expresados en la solicitud de referencia, sin que se identifique el solicitante por cuya cuenta actúa. Fundamentos de Derecho: Artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario: 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. Por tanto: Respecto a las personas o entidades cuya actividad profesional o empresarial lleve consigo la necesidad de obtener información registral, como las entidades financieras, profesionales del Derecho, gestores, procuradores agentes de la propiedad inmobiliaria, auditores de cuentas, graduados sociales, informadores comerciales y otros similares (art. 332.3 del RH), no gozan de presunción de legitimidad sino sólo de presunción de encargo por cuenta del solicitante, por lo que siempre han de manifestar el interés legítimo alegado y cuando actúen por encargo de otros, además, deben indicar la identidad del solicitante por cuya cuenta

actúen. Además, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de febrero de 1998, apartado Sexto, exige: 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. En consecuencia, no habiéndose identificado al solicitante, deniego la expedición de la nota simple solicitada. La anterior nota de calificación negativa (...) Las Palmas de Gran Canaria, veintiocho de junio de dos mil trece.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. A. A., en nombre y representación de «Valtecnic, S. A.», interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 3 de julio de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que la mercantil «Valtecnic, S. A.», está homologada por el Banco de España como empresa de tasación a efectos del mercado hipotecario; Que, en ejercicio de su actividad, precisa la obtención de información registral; Que las solicitudes de información se han llevado a cabo en la forma indicada por el Registro; Que la exégesis que se realiza del artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario no es conforme con la mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 16 de septiembre de 2011; Que se da por sentado que de la nota resulta que «Valtecnic, S. A.», cuenta con interés legítimo para solicitar la información; Que, determinada dicha legitimidad y de conformidad con la Resolución citada, cuando el interés es indirecto se debe acreditar el encargo de tercero, salvo la dispensa contenida en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario; Que, en consecuencia, una sociedad homologada que es una de las sociedades relacionadas en dicho precepto está excusada de identificar a la persona en cuyo nombre actúa; y, Que no es aplicable la previsión de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 porque, constanding los datos de la sociedad de tasación, no se da incumplimiento alguno.

IV

El registrador de la Propiedad accidental, don Miguel Crespo González, tras la oportuna instrucción, emitió informe, ratificando la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

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

1. La única cuestión que se debate en este expediente se refiere a si es exigible, a quien solicita la expedición por parte del registrador de determinada publicidad formal, que identifique la persona interesada en obtener la información. Más específicamente la cuestión debatida versa sobre si es preciso identificar a la persona por cuya cuenta se actúa cuando el solicitante es una sociedad dedicada profesionalmente a una actividad relacionada con el mercado hipotecario.

A juicio del registrador en este supuesto debe identificarse debidamente al destinatario último de la información mientras que el recurrente entiende que basta con que consten sus propios datos de identificación.

2. El recurso no puede prosperar habida cuenta de la regulación legal y de la dilatada doctrina al respecto de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que tiene declarado que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

Cifándonos a este último aspecto, por ser el único de interés en este expediente (pues si bien la nota del registrador hace referencia a la cuestión del interés legítimo basa su negativa exclusivamente en la falta de identificación del destinatario de la información), es preciso recordar que es doctrina reiterada de esta Dirección General lo siguiente:

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

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

3. Como ha reiterado este Centro Directivo (por todas, Resolución de 4 de julio de 2013) en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional al respecto (vid. «Vistos»), la aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes».

4. En aquellos supuestos en que la solicitud de información no sea acorde con la finalidad propia de la institución registral (vid. Instrucción de 17 de febrero de 1998), es preciso el consentimiento específico del titular del dato solicitado sin el cual no es posible su cesión a terceros. Pero fuera de estos supuestos corresponde al registrador de la

propiedad, y en su caso al registrador Mercantil, en el ámbito de su competencia y ejercicio profesional velar por la salvaguardia de los derechos que al titular registral confiere la legislación sobre protección de datos y, en concreto, de su derecho a tener cumplido conocimiento de la persona o personas que solicitan información sobre el contenido de los asientos de que es titular o en los que aparecen datos relativos a su persona o bienes.

Es una constante en la doctrina de esta Dirección General el reconocimiento de dicho deber de los registradores y así, si en la ya antigua Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 se afirmaba: «Los registradores podrán, cuando las circunstancias así lo aconsejen, establecer algún tipo de control de la identidad de los que soliciten la manifestación de los libros del Registro, de manera que quede en la oficina información de los que, cada día, hayan examinado dichos libros», en la posterior Resolución-Circular de 12 de junio de 1985 se afirma que «los registradores, cuando las circunstancias lo aconsejen, establecerán el tipo de control que estimen oportuno sobre la identidad y datos personales de quienes soliciten la manifestación de los libros del Registro...».

La obligación de los registradores, que pierde toda condicionalidad en la Instrucción de 5 de febrero de 1987: «Los registradores establecerán...», es reiterada y perfilada en la posterior de 1988: «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».

La exigencia del cumplimiento de este deber de identificación por parte de la Dirección General no se hace en vacío pues con independencia de la legislación específica sobre protección de datos, la propia Ley Hipotecaria vigente, desde su primera redacción, ha limitado la expedición de publicidad a «las personas que tengan interés» excluyendo consecuentemente de la publicidad a quien no se identifique debidamente. Con toda claridad en la actualidad y, en el ámbito de las solicitudes ajustadas a modelos informáticos, el artículo 222 bis exige la identificación del solicitante que el Reglamento Hipotecario en su artículo 332.3 y 9 entiende exigible, de conformidad con lo hasta ahora visto, para toda solicitud de información.

5. En nada desvirtúa lo anterior la argumentación del recurrente que afirma que, en caso de actuación por cuenta de tercero, la exigencia de identificación se refiere exclusivamente a la persona que realiza la solicitud con exclusión de la identificación de la persona por cuya cuenta se actúa. El recurrente basa su postura en que el artículo 332 del Reglamento Hipotecario dispensa de los requisitos de acreditación de mandato e identificación del mandante en los supuestos recogidos en el mismo. Una lectura atenta del artículo 332 del Reglamento Hipotecario lleva sin embargo a la conclusión contraria pues claramente distingue la exigencia de identificación de la persona por cuya cuenta se actúa con la exigencia de acreditación: «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» dispensando únicamente de aquella cuando el solicitante sea una de las personas relacionadas con el tráfico que el mismo precepto señala: «Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como...».

Dicho texto tuvo como finalidad, expresamente declarada por la Exposición de Motivos del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, de incorporar al Reglamento las exigencias derivadas de la legislación especial de protección de datos por lo que si de la misma resulta el derecho del titular de los datos a tener conocimiento de la persona que demanda información al respecto es claro que la dispensa no se puede referir a este aspecto.

6. A la misma conclusión llegamos si atendemos al origen del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario que no hizo sino incorporar al texto reglamentario lo que venía siendo una asentada doctrina de este Centro Directivo en materia de organización y funcionamiento de los Registros. La Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 distinguió

en sus dos acuerdos la cuestión de la identidad del solicitante y la cuestión de la acreditación del encargo recibido en las solicitudes de información por cuenta de tercero. Cuando la posterior Resolución-Circular de 12 de junio de 1985 dispensa de la exigencia de acreditar el encargo a «profesionales del Derecho, oficinas públicas y entidades financieras» lo hace estrictamente en cuanto a ese punto concreto dejando incólume la exigencia de identificar debidamente a las personas que solicitan la información. Cuando las posteriores Instrucciones de 5 de febrero de 1987 y 17 de febrero de 1998 amplían los supuestos de exención de justificación del encargo a otras personas o entidades lo hacen dejando completamente al margen la exigencia de la identificación del solicitante. Como pone de relieve la Instrucción de 1998: «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».

No es posible mantener, como hace el escrito de recurso, que en las solicitudes de información por cuenta de tercero, el artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario da el mismo trato a la cuestión de la acreditación del encargo (que dispensa en los supuestos que contempla) que a la cuestión de la identificación de la persona por cuya cuenta actúa (que no se dispensa en ningún caso). La Resolución de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2011 que cita en su apoyo el recurrente no hace sino confirmar lo hasta ahora expuesto.

7. Si las anteriores consideraciones no fuesen suficientes por sí solas, existen fuertes motivos para entender que la persona del mandante debe ser debidamente identificada. De otro modo, el derecho que al titular de los datos personales reconoce la legislación especial de conocer quién está solicitando información quedaría desvirtuado. Si como resulta de los párrafos anteriores el contenido del derecho consiste, en este punto, en poder acceder a los datos de identidad, domicilio y número de identificación de quien ha solicitado información sobre sus propios datos, es absolutamente insuficiente que dicha información se refiera a quien ha actuado como mandatario y que, por tanto, carece de interés directo. De otro modo la apreciación que del interés legítimo se haga y su conformidad con la utilización última de los datos obtenidos para fines adecuados a su obtención quedaría fuertemente comprometida en detrimento del derecho del titular registral.

Esto es así porque el derecho que al titular de los datos personales se le reconoce es un derecho inmediato que se puede y tiene que hacer efectivo a su requerimiento por quien está obligado a proporcionárselo que no es otro que el registrador en cuanto titular del archivo. La pretensión del recurrente de que es el mandatario el que debe proporcionar dicha información implica una violación directa de este derecho pues desconoce que es el registrador quien tiene que responder ante el titular de los datos y a quien se puede dirigir legítimamente en reclamación de la identidad del destinatario final, lo que resulta imposible si carece de la información que aquél tiene derecho a conocer.

En definitiva, no puede confundirse la finalidad de la norma, que no es otra que facilitar la actuación de solicitantes de información por cuenta de terceros que, por su carácter de actores del mercado están dispensados de acreditar el mandato recibido, con el derecho que corresponde al titular de datos personales a saber quién está solicitando información de los mismos, derecho que debe quedar salvaguardado en cualquier caso de acuerdo con la interpretación que nuestro Tribunal Constitucional ha hecho del contenido del derecho fundamental contemplado en el artículo 18.4 de la Constitución Española.

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