

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6584** *Resolución de 28 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Burgos n.º 4 por la que se deniega la expedición de una certificación registral.*

En el recurso interpuesto por don G. B. T., en nombre y representación de la mercantil «Boye-Elbal Asociados Abogados, S.L.P.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Burgos número 4, don Miguel Ángel Vallejo Martínez, por la que se deniega la expedición de una certificación registral.

#### Hechos

##### I

Con fecha 24 de enero de 2014 se solicita por don E. A. V., en representación de «Boye-Elbal Asociados Abogados, S.L.P.», certificación en la que consten las transmisiones realizadas en una finca del Registro de la Propiedad de Burgos número 4 y, como interés legítimo, se alega informativo-periodístico.

##### II

Dicha solicitud fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Burgos nº 4 Vista la instancia presentada por D. E. A. V. en representación de Boye-Elbal y asociados por la que solicita que se le certifique de las transmisiones que ha habido en la finca (...) de este Registro alegando como interés legítimo en la información que solicita el informativo-periodístico, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha decidido no expedir la certificación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Primero Es necesario identificar a la persona en cuyo nombre se actúa y acreditar el encargo. La solicitud aparece firmada por quien dice actuar en nombre de Boye-Elbal y Asociados. No obstante no acreditarse la representación de quien dice actuar en nombre de Boye-Elbal y Asociados, consultado el archivo del Registro resulta que por esta entidad ya se había solicitado una certificación por vía telemática por lo que ha de presumirse la realidad del encargo. Ahora bien de la citada solicitud resulta que Boye-Elbal y Asociados es un despacho de abogados por lo que no siendo su actividad propia la información periodística hay que entender que no es el destinatario final de la publicidad sin que se identifique a quien le ha realizado el encargo. Esto lleva a que no sea aplicable la presunción establecida en el artículo 332.3 párrafo tercero del Reglamento Hipotecario y si la necesidad de acreditar el encargo recibido y la identidad de la persona en cuyo nombre actúa. Artículo 332.3. 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. Lo anterior enlaza con la necesidad de que el titular registral de

quien se ha pedido información pueda conocer quien la ha solicitado. Así 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 el período de tres años. 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. Segundo El interés alegado es ajeno a la publicidad registral Una vez que se haya acreditado e identificado quien es la persona o entidad que ha realizado el encargo a Boye-Elbal y Asociados habría que calificar si efectivamente el interés es periodístico y si este interés puede coonestarse con la finalidad de la publicidad registral y el derecho de los titulares registrales a la protección de sus datos. Es decir la solución del conflicto entre el derecho a la información y el derecho a la protección de los datos personales. Esto se tratará más extensamente en el siguiente apartado. Ahora solo indicar que la investigación periodística puede ser legítima pero no es acorde con la finalidad del Registro. Así la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado reiteradamente que esta institucionalmente prevista como la «investigación jurídica, en sentido amplio patrimonial y económica (crédito, solvencia, responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación)» (Instrucción de la DGRN de 17 de febrero de 1998). Fuera de esas finalidades solo podrá facilitarse información con el consentimiento del interesado o en base a los requisitos del artículo 11.2 de la Ley 15/1999 de 13 de diciembre Orgánica de Protección de Datos (por ejemplo, solicitudes de Jueces o Tribunales, Leyes sectoriales que establezcan la necesidad de cesión, etc.). Tercero La expedición en la certificación de las titularidades anteriores ya no vigentes vulneraría la Ley Orgánica de Protección de datos Aunque el derecho a la información se reconoce por el Tribunal Constitucional, la Sentencia 107/1988 concreta que «el valor preponderante de las libertades públicas del art. 10 de la Constitución, en cuanto se asienta en la función que éstas tienen de garantía de una opinión pública libre indispensable para la efectiva realización del pluralismo político solamente puede ser protegido cuando las libertades se ejerciten en conexión con asuntos que son de interés general por las materias a que se refieren y por las personas que en ellos intervienen y contribuyan, en consecuencia a la formación de la opinión pública, alcanzando entonces su máximo nivel de eficacia justificadora frente al derecho al honor, el cual se debilita, proporcionalmente, como límite externo de las libertades de expresión e información, en cuanto sus titulares son personas públicas, ejercen funciones públicas o resultan implicadas en asuntos de relevancia pública, obligadas por ello a soportar un cierto riesgo de que sus derechos subjetivos de la personalidad resulten afectados por opiniones o informaciones de interés general, pues así lo requieren el pluralismo político, la tolerancia, el espíritu de apertura, sin los cuales no existe sociedad democrática» La expedición de la certificación con las titularidades anteriores afectaría a personas que no ocupan cargos públicos y que no tienen por tanto que soportar una merma en sus derechos a la intimidad, y el honor estando protegidos plenamente por la legislación de protección de datos. El artículo 222 número 6 de la Ley Hipotecario dispone que: «Los registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal». A dicha obligación también se refiere la Instrucción de 17 de febrero de 1998, antes citada, cuyo artículo 4 establece que: «Los registradores de la Propiedad y Mercantiles deberán cumplir las

normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal», y que: «La solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro». Por tanto, queda bajo la responsabilidad del registrador la atención de las consultas relativas a la publicidad de datos personales. Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, en el artículo 4.1 de la Ley, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido, y en el artículo 4.2 de la misma Ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas. En este sentido, en cuanto al objeto de protección del derecho fundamental a la protección de datos, el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 20 de noviembre de 2000 aclaró que «no se reduce sólo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a los derechos, sean o no fundamentales... por consiguiente también alcanza aquellos datos personales públicos que por el hecho de serlos, de ser accesibles al conocimiento de cualquiera no escapan al poder de disposición del afectado porque así los garantiza su derecho a la protección de datos. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo». En relación a este particular, se ha de recordar, como indica la DGRN en sucesivas Resoluciones e Instrucciones (desde la citada Instrucción de 17 de febrero de 1998 a la Resolución de 3 de diciembre de 2010), el criterio restrictivo que respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados se desprende de la legislación hipotecaria: No resulta posible acceder a esta información mediante nota simple. Resulta de las reglas especiales que a tales asientos se dedican, como la relativa al artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria. La certificación literal sólo comprenderá los asientos vigentes, sin incluir los cancelados, salvo solicitud expresa del Juez o Tribunal o exigencia de los interesados (artículo 234 de la Ley Hipotecaria y 340 del Reglamento Hipotecario), y siempre valorando el interés alegado. La DGRN ha indicado en repetidas ocasiones que el Registrador debe extremar el celo en la acreditación del interés alegado en cuanto a la emisión de certificaciones que se refieren a asientos no vigentes. Por todo ello, la publicidad del Registro no puede extenderse a los datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad institucional del Registro ni a los datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los historiales registrales, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular. Adicionalmente, indicar que en su momento la Circular I/2003, sobre el modo de expedir la publicidad formal indicó que entre los datos que no deben incluirse en la publicidad formal, salvo en supuestos especiales, son los patrimoniales no vigentes, como embargos caducados, hipotecas canceladas, situación concursal cancelada, titularidades anteriores ya transmitidas y otras similares. No obstante también ha de tenerse en cuenta el ámbito de la Ley de Protección de Datos que solo alcanza a las personas físicas: Art. 1. La presente Ley Orgánica tiene por objeto garantizar y proteger, en lo que concierne al tratamiento de los datos personales, las libertades públicas y los derechos fundamentales de las personas físicas, y especialmente de su honor e intimidad personal y familiar. Art. 3 A los efectos de la presente Ley Orgánica se entenderá por a) Datos de carácter personal: cualquier información concerniente a personas físicas identificadas o identificables. Conclusión. Tal como esta redactada la solicitud de certificación no procede acceder a certificar. Acreditada la identidad del solicitante y el interés periodístico procedería certificar de los datos relativos a la situación actual. Respecto de los datos anteriores, como quienes han sido titulares de la finca, solo procedería certificar de las titularidades o derechos que hubiesen estado inscritos a nombre de personas jurídicas, a las que no

ampara la ley de protección de datos, pero no de las personas físicas salvo que como dice el T.C. se trate de personas públicas, ejercen funciones públicas o resultan implicadas en asuntos de relevancia pública, y se trate de interés general. Contra la presente (...) El Registrador (firma ilegible) Fdo. Miguel Ángel Vallejo Martínez».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don G. B. T., en nombre y representación de la mercantil «Boye-Elbal Asociados Abogados, S.L.P.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 3 de febrero de 2014, alegando, resumidamente: Primero.—Una de las causas alegadas para la denegación de dicha información solicitada es que existe una falta de acreditación o de interés legítimo. En este sentido, debemos tener presente las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987 y 17 de febrero de 1998, por las que se 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; Segundo.—Con respecto a la publicidad formal, no puede consistir en la mera reproducción xerográfica o literal de los asientos registrales (vid. artículos 233 de la Ley Hipotecaria y 334 de su Reglamento). Como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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 esa Dirección General de 27 de enero de 1999, de un lado 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 otro, 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 15/1999, de 13 de diciembre). En relación con la acreditación del interés legítimo, la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987), 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 art. 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». Debemos hacer mención por su especial relevancia a la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de noviembre de 2000 que aclaró que «no se reduce sólo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, sean o no fundamentales... por consiguiente también alcanza aquellos datos personales públicos que por el hecho de serlos, de ser accesibles al conocimiento de cualquiera, no escapan al poder de disposición del afectado porque así los garantiza su derecho a la protección de datos. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo». En consecuencia, en el marco del principio general de publicidad, los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes (vid. artículo 4 de la Instrucción de 5 de febrero de 1987 y principio tercero de la Instrucción de 17 de febrero de 1998. Y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones (cfr. artículo 21 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre); Tercero.—Negación reiterada del derecho constitucional a obtener información pública. Recordar en este punto que nuestra Constitución reconoce y protege en su artículo 20: «El derecho a... comunicar y recibir libremente información veraz por cualquier medio...». El artículo 105 de la Constitución Española: «La ley regulará (...) b) El acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo que afecten a la seguridad y defensa del estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas». El artículo 39 de la Carta de los Derechos fundamentales de la Unión Europea regula el derecho de los ciudadanos a una buena administración. El artículo 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, atribuye a los ciudadanos, el derecho al acceso a los registros y archivos de las Administraciones Públicas en los términos previstos en la constitución y en otras leyes específicas. Por otra parte, el artículo 37 Ley 30/1992 regula el derecho de acceso a la documentación de los archivos administrativos y establece que «el derecho de acceso conllevará el de obtener copias o certificados de los documentos cuyo examen sea autorizado por la administración previo pago en su caso de las exacciones que se hallen legalmente establecidas». Asimismo, citar también las disposiciones relativas al acceso a la información pública contenida en las siguientes leyes: Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. En su artículo 4 establece: «...a través de sistemas que permitan obtenerlos de manera segura y comprensible, garantizando especialmente la accesibilidad universal y el diseño para todos de los soportes, canales y entornos con objeto de que todas las personas puedan ejercer sus derechos en igualdad de condiciones, incorporando las características necesarias para garantizar la accesibilidad de aquellos colectivos que lo requieran». Se reconoce y garantiza un derecho de acceso a la información pública, al referirse a la obtención electrónica de la información (y de los servicios) de manera segura y comprensible. En dicha Ley se garantiza el derecho a obtener copias electrónicas de los documentos electrónicos que formen parte de procedimientos en los que tengan la condición de interesado; Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la

información del sector público; y Ley 56/2007, de 28 de diciembre, de Medidas de Impulso de la Sociedad de la Información, que modifica la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, así como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 19 de noviembre de 2012; y, Cuarto.– Tal y como ha quedado acreditado existe un interés legítimo y directo, como hemos indicado la finalidad es la investigación jurídica de dicha finca, sin perjuicio que si nuestro cliente lo considera conveniente se puedan interponer las acciones judiciales pertinentes tanto en el ámbito civil como en el penal. Lo que solicita esta parte es las titularidades de una finca, es decir, el histórico de dicho inmueble, en ningún caso con esta información se vulnera los datos personales de los diferentes titulares, recordemos que tal y como nos han informado hay sólo dos transmisiones siendo la primera del constructor de dicho inmueble por lo que en principio sería una persona jurídica, si esto se confirma no tendría aplicación la Ley de protección de datos 15/1999 que sólo afecta a las personas físicas y no a las jurídicas. En conclusión, se nos está privando de acceder a los datos de dicho inmueble, limitando el acceso de todo ciudadano a los Registros Públicos, sin que exista ninguna base legal para ello, habida cuenta que nuestro interés es legítimo y totalmente lícito, y como ha quedado acreditado solicitamos dicha información por considerarla necesaria, al haber sido instruido por nuestro cliente para, en su caso, ejercitar las acciones judiciales pertinentes para la defensa de nuestro cliente, y en su caso el interés público tutelado por la Ley.

## IV

El registrador emitió informe el día 17 de febrero de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo Común; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del tribunal Constitucional de 14 de octubre de 2002; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de julio de 2001; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 3 de enero de 2011; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; y las Resoluciones, también de este Centro Directivo, de 3 de diciembre de 2010, 14 de septiembre de 2012, 26 de febrero y 20 de septiembre de 2013 y 3 de febrero de 2014.

1. Se debate en este recurso la expedición de una certificación registral, solicitándose que se haga constar en la misma las titularidades anteriores de la finca registral. Resumidamente, los defectos alegados por el registrador son tres: 1.º Es necesario identificar a la persona en cuyo nombre se actúa; 2.º El interés alegado es ajeno a la publicidad registral; y, 3.º La expedición en la certificación de las titularidades anteriores ya no vigentes vulneraría la Ley Orgánica de Protección de Datos.

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

debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho».

Esta necesaria cualificación 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).

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

4. Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Tratándose, como en el supuesto de hecho planteado, de certificaciones que se refieren a asientos no vigentes, el registrador debe extremar su celo en la acreditación del interés. Debe en este punto recordarse el criterio restrictivo que respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados se desprende de nuestra legislación hipotecaria. Así, resulta de las reglas especiales que a tales asientos se dedican, como la relativa a la imposibilidad de acceder a esta clase de asientos a través del medio más común de publicidad registral: la nota simple informativa (cfr. artículo 222, número 5, de la Ley Hipotecaria); o que para la certificación literal sólo comprenderá los asientos vigentes, sin incluir los cancelados, salvo solicitud expresa del juez o tribunal o de los interesados (cfr. artículos 234 de la Ley Hipotecaria y 340 del Reglamento Hipotecario).

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

Por tanto, queda bajo la responsabilidad del registrador la atención de las consultas relativas a la publicidad de datos personales. Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido, y en el artículo 4.2 de la misma Ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquéllas para las que hubieran sido recogidas. En este sentido, en cuanto al objeto de protección del derecho fundamental a la protección de datos, el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 20 de noviembre de 2000 aclaró que «no se reduce sólo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, sean o no fundamentales... por consiguiente también alcanza aquellos datos personales públicos que por el hecho de serlos, de ser accesibles al conocimiento de cualquiera, no escapan al poder de disposición del afectado porque así los garantiza su derecho a la protección de datos. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo».

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

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

7. Todo ello supone que el registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. Y en este punto ha de recordarse, por un lado, que el artículo 4 de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 dispone que: «La solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro» y, por otro, que el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 obliga al registrador a excluir de la publicidad registral la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular.

Por tanto, si se tiene en cuenta los anteriores razonamientos y, particularmente: a) que entre las finalidades institucionales del Registro de la Propiedad no figura la investigación privada con fines carentes de contenido patrimonial; b) que la publicidad del Registro no puede extenderse a los datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad institucional del Registro, ni a los datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los historiales registrales, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular; y, c) que en el supuesto de hecho que nos ocupa, el solicitante no pretende averiguar a través de la certificación solicitada cuál es la titularidad o el estado de cargas actual de una finca, procede entender que el interés alegado, dada la indeterminación con que se expresa y la falta de identificación del mandante, es ajeno a la institución registral.

8. Respecto a la necesidad de identificar a la persona en cuyo nombre se actúa, una lectura atenta del artículo 332 del Reglamento Hipotecario lleva claramente a distinguir 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.

9. 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, 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 20 de septiembre de 2013 no hace sino confirmar lo hasta ahora expuesto.

10. 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.

11. Alega el recurrente la aplicación del artículo 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando en su apartado h) atribuye a los ciudadanos, en sus relaciones con las Administraciones Públicas, el derecho «al acceso a la información pública, archivos y registros».

En relación con esta cuestión, ha de tenerse en cuenta que el Registro de la Propiedad no se encuadra dentro de los registros administrativos, sino dentro de los registros jurídicos, que tutela preferentemente intereses privados (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011), cuya regulación se contiene en la Ley y el Reglamento Hipotecario, por lo que la aplicación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sólo procede cuando hay remisión a su normativa, como ocurre con el artículo 322 y concordantes de la Ley Hipotecaria. Además, y sin perjuicio de lo dicho, el propio artículo 37 de la Ley 30/1992, reconoce que el derecho de acceso a los registros y archivos de la administración, no es un derecho ilimitado, sino que su ejercicio ha de realizarse en los términos previstos en la Constitución y en otras Leyes que resulten de aplicación y que no son otras que la propia Ley Hipotecaria y la normativa reguladora de la protección de datos, en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de Derecho.

En concordancia con lo expuesto, el artículo 228 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, regula el recurso contra la negativa del registrador a expedir certificación, con remisión a los artículos 327 y 328 de

la Ley Hipotecaria en lo relativo, entre otras materias, a la revisión jurisdiccional de la resolución, es decir, ante el orden jurisdiccional civil y no contencioso-administrativo.

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, 28 de abril de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.