

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15582 *Resolución de 19 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Villaviciosa a expedir una nota simple, solicitada en nombre de la entidad recurrente, en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1 y remitida al Registro de la Propiedad de Villaviciosa por medio de fax.*

En el recurso interpuesto por don L. M. A. P, en representación de «Inforegistro, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Villaviciosa, doña Carmen González-Lamuño Romay, a expedir una nota simple, solicitada en nombre de la entidad recurrente, en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, y remitida al Registro de la Propiedad de Villaviciosa por medio de fax.

Hechos

I

El día 1 de agosto de 2012, se presenta solicitud de nota simple, en el Registro de la Propiedad del Puerto de Santa María número 1, relativa a una titularidad que obra inscrita en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa.

Con la misma fecha, el Registro de la Propiedad del Puerto de Santa María número 1 remite la solicitud al Registro de la Propiedad de Villaviciosa, que con fecha 2 de agosto de 2012, deniega la expedición de la nota simple, por entender que no queda debidamente acreditado el interés legítimo del solicitante de la nota simple.

II

Don L. M. A. P, en nombre de «Inforegistro, S.L.», interpone recurso ante esta Dirección General, contra la nota de calificación, alegando resumidamente «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 2 de agosto, y el traslado de la notificación de denegación al interesado el día 9 de agosto. 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.– Incumplimiento del contenido legal de la nota de calificación. La denegación de la nota simple solicitada, negando el registrador la publicidad formal del contenido de los libros, incumple el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, al carecer de motivación jurídica y expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, requisitos exigidos en el artículo expresado. La 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, toda vez que en la nota de denegación no se 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 a 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 la dejación (sic) que practica el registrador recurrido 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. En la nota recurrida se plantea el dislate jurídico de atribuir la interpretación de la normativa hipotecaria a una Asamblea General innominada. 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 siguientes 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». En conclusión, el registrador en su nota se ampara en una Asamblea General a la que apodera en su deber de calificación sin fundamento en norma alguna. 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 del 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 (sic), 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 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.» El titular del 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 Villaviciosa 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. Nuevamente el registrador, por tanto, en su nota de calificación, desconoce la normativa aplicable (sic). 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 expedirse 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 sólo 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 que cursa 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 de 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 sólo a través de ese acceso no se violentan los derechos de los titulares o se garantiza el derecho de información que establece el 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 en 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 carácter de «portal único», lo que es producto de la fantasía (sic) 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 un 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 que no tiene la capacidad para sustituir las funciones profesionales de los 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 ni 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 porque la solicitud es cursada a través de la dirección de correo del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María l.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 más 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 de 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».

III

La registradora emitió informe el día 30 de agosto de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 607 del Código Civil; 221 y siguientes; 326, 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; 221, 222, 226, 259, 260 y 274 de la Ley Hipotecaria; 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; 10 de abril de 2000, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, y 26 de mayo y 16 de septiembre de 2011.

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 de la 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 de la 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 la registradora.

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 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 estable 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 éste, 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 Ley Orgánica de Protección de Datos de garantizar que no se produzcan cesiones incontinentes.

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 sólo 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 1.736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1.885 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 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.

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 aquél. 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 ésta. Si bien el registrador receptor de la petición hace una valoración inicial del interés alegado, ésta 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, a la registradora 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 de la registradora.

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, 19 de noviembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.