

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11908 *Resolución de 25 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Bilbao nº 2 a emitir una nota simple informativa.*

En el recurso interpuesto por doña E. R. D. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Bilbao número 2, don Alfonso de Rentería Arocena, a emitir una nota simple informativa.

Hechos

I

El día 29 de agosto de 2016 doña E. R. D. envió solicitud telemática de nota simple informativa al Registro de la Propiedad de Bilbao número 2, señalándose dicha solicitud con el número identificador U75NZ12Z. En la misma, se indicaba que se solicitaba información sobre un inmueble de Bilbao, local que tiene 179,58 metros cuadrados, y su localizador parcelario es 020613100050001 UPB1L. Dicha información se solicitaba con el fin de conocer la propiedad del precitado inmueble, cuyo dato resulta esencial y necesario para formular a la misma en los términos debidos una «oferta de compra».

II

Dicha solicitud fue denegada por el Registro de la Propiedad de Bilbao número 2 el día 30 de agosto de 2016 en base al siguiente argumento: «Ha sido denegada como consecuencia de la siguiente razón: Datos insuficientes. Nombre del titular».

III

Contra esta calificación, doña E. R. D. interpuso recurso el día 3 de octubre de 2016. En el mismo solicitaba que, después de reiterar el relato fáctico anteriormente expuesto, «esta Dirección General, a la cual tengo el honor de dirigirme, declare si la resolución de fecha 30/08/2016 con identificador U75NZ12Z, del Registro de la Propiedad n.º 2 de Bilbao (Bizcaia), en cuya virtud me ha sido denegada la expedición de la Nota Simple Informativa, es ajustada o no a Derecho». Argumentaba la recurrente que «entendiendo que una de las funciones del Registro de la Propiedad es informar, a través de los oportunos instrumentos (Nota Simple Informativa, Certificación, etc), de la titularidad y cargas relativos a bienes inmuebles, considero que la resolución denegatoria antes referenciada puede contravenir la legislación vigente».

IV

El registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota el día 5 de octubre de 2016, ratificándola en todos sus extremos, 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; 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 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, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014 y 21 de junio de 2016.

1. El presente expediente tiene por objeto el determinar si la actuación del registrador de la Propiedad ha sido correcta a la hora de denegar una nota simple informativa respecto de una registral de su distrito hipotecario.

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

La solicitud indica solamente que se trata de un «local que tiene 179,58 m2 y su localizador parcelario es 020613100050001 UPB1L Dirección (...)» sito en Bilbao, sin indicar dato alguno, tanto de su titular, como de los datos registrales de identificación del mismo.

Según resulta del expediente y de la copia del archivo registral se corresponde con la registral 3.025, edificio dividido horizontalmente; resultando la planta baja integrada, además de los elementos comunes, por tres locales, fincas registrales 48.923, 48.763 y 48.765. Tales registrales resultan inscritas respectivamente con la superficie de 133,83 metros cuadrados y referencia catastral U0165733B; 98,45 metros cuadrados y referencia catastral U0165731Y, y 173,64 metros cuadrados y referencia catastral U0165734J.

Por tanto, debe ya en este momento constatarse la falta de correspondencia de los datos aportados por la solicitante de la información registral con cualquiera de los elementos de la división horizontal correspondientes a la planta baja del mencionado edificio sito en Bilbao.

2. Debe centrarse la presente Resolución, reiterando la doctrina de este Centro Directivo, en fijar los límites de la publicidad registral en relación con la legislación de protección de datos, puesto que si bien el interés conocido que debe amparar tal solicitud queda perfectamente determinado se desconoce el inmueble en concreto a que se refiere la misma.

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 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 calificación del interés concurrente en el solicitante de la información registral queda patente, como ha señalado la doctrina, cuando se somete a contraste el contenido del artículo 607 del Código Civil, al establecer que: «El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos» con sus antecedentes pre legislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de «cualquiera que lo exija» que figuraba en el artículo 1736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1885 del Proyecto de Código Civil de 1851, expresión que el Código Civil definitivamente aprobado, tomándola de la Ley Hipotecaria primitiva, sustituye por la exigencia del «interés conocido» (cfr. artículo 607 transcrito).

3. Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral.

Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido. Y, de otra parte, en el artículo 4.2 de la misma Ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas.

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

Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso coherente esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y 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.

4. Pero el registrador, como ha señalado la reciente Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), 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.

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 (artículo 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).

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».

Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

5. En el presente expediente parece debidamente explicitada la causa de la solicitud de la información ya que indica que resulta esencial para poder formular en los términos debidos una «oferta de compra».

Si bien eso es cierto, no lo es menos la necesaria concreción del bien que pretende adquirirse, de tal manera que el registrador pueda dar cumplimiento a su deber de calificación respecto del interés legítimo. A tal determinación se ha referido el párrafo quinto del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria al establecer que «las fincas y derechos se identificarán a través de: a) Cualesquiera de sus titulares, haciendo constar el apellido, nombre y número de documento nacional de identidad o documento que permita identificar a las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas. b) Libro, asiento, tomo y folio registral. c) Referencia catastral, cuando constare en el Registro».

La solicitud objeto de calificación no contiene dato alguno que permita conocer de manera directa ni indirecta a qué inmueble se estaba refiriendo ya que, por un lado no

constan los datos del titular registral del inmueble objeto de la solicitud; y resulta que los datos aportados respecto del mismo, superficie y referencia catastral, no coinciden con la descripción de ninguna de las posibles fincas registrales.

Efectivamente tanto la superficie del local respecto del que se solicita la información como su referencia catastral no corresponden con la de ninguno de los locales ubicados en el inmueble en cuestión. Así resulta al aportar el registrador a este expediente copia del historial registral de los mismos.

Por tanto, debe concluirse que la actuación del registrador ha sido correcta ya que no queda identificado de manera alguna el inmueble objeto de la solicitud, por lo que haber calificado en otro sentido la misma habría conculcado tanto la normativa hipotecaria, como relativa a la protección de datos de carácter personal, trasgrediendo el deber de tratamiento profesional de la información recogido en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 25 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.