

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7911 *Resolución de 30 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la propiedad de Ledesma por la que se deniega la expedición de notas simples relativas a determinadas fincas registrales.*

En los recursos interpuestos por don H. C. S., en nombre y representación de «Gestoría Cuesta, S.L.», contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la Propiedad de Ledesma, doña María de África García Calatayud, por la que se deniega la expedición de notas simples relativas a determinadas fincas registrales.

Hechos

I

Mediante tres instancias, de fecha 11 de marzo de 2014, remitidas por telefax al Registro de la Propiedad de Ledesma, firmadas por don H. C. S., en nombre y representación de «Gestoría Cuesta, S.L.», se solicitó la expedición de tres notas simples relativas a tres fincas registrales sitas en Ledesma. En dichas solicitudes, se identifica como peticionario a la entidad «Abante Audit Auditores, S.L.P.», no constando más datos de identificación, y se alega como interés legítimo «investigación jurídico económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad». En cuanto a los datos de las fincas sobre las que se solicita la información se hace constar en el apartado de titularidad: «A nombre de quien esté».

II

Recibidas las citadas solicitudes en el Registro de la Propiedad de Ledesma, fueron objeto de sendas notas de calificación, en idénticos términos excepto en lo relativo al número de finca sobre la que se solicita la información, cuyo contenido es el siguiente: «Registro de la Propiedad de Ledesma Recibida por fax el día de hoy, una solicitud de nota simple informativa de la finca registral... de Ledesma «a nombre de quién esté», firmada por don H. C. S., con DNI..., en nombre de la Gestoría Cuesta y a petición de Abante Audit Auditores, S.L.P., y alegándose como interés legítimo «investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad», no se expide la nota simple solicitada por no identificarse la persona por cuyo encargo actúa la Gestoría Cuesta ni considerar legítimo el interés alegado, conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento. Contra la presente negativa (...) Ledesma a once de marzo de dos mil catorce. El registrador (firma ilegible) Fdo: M.^a África García Calatayud».

III

Contra las anteriores notas de calificación, don H. C. S., en nombre y representación de «Gestoría Cuesta, S.L.», interpuso sendos recursos, mediante instancias de fecha 13 de marzo de 2014, con idénticas alegaciones en los siguientes términos: «(...) Entendemos que sí se encuentra acreditada la persona jurídica por cuyo encargo actuamos y no se nos ha indicado qué más datos necesita de nuestro mandante para identificar correctamente. Pero, en relación con la no consideración de interés legítimo alegado debemos manifestar que el artículo 332 del Reglamento Hipotecario –que invoca

el Registrador– en su párrafo 3º dice textualmente: «...Cuando el solicitante de la información no sea directamente el 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 (...) Gestores administrativos... Entendemos pues que la presunción de acreditación que establece el artículo 332 en su párrafo tercero y dirigido a profesionales abarca tanto la exención de identificar al mandante como el declarar el interés legítimo. No podemos olvidar en este extremo que nos referimos a denegación de nota simple informativa que como establece el propio artículo 332 en su párrafo 5, «tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos». En base a las alegaciones contenidas y dada la escasa trascendencia que en nuestro sistema jurídico tiene la nota simple, Solicitamos: Se expida la nota solicitada y se establezca como criterio general el establecido en el artículo 332 párrafo 3 en cuanto a la intervención de profesionales que establece la presuntio iuris tantum de interés legítimo».

IV

La registradora emitió informes el día 20 de marzo de 2014, ratificándose en sus calificaciones, y elevó los expedientes 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 y 3 de febrero de 2014.

1. Como cuestión procedimental previa cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

También ha mantenido esta Dirección General reiteradamente, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

En el caso de la nota de calificación impugnada, la registradora se limita a afirmar que no se expide la nota simple solicitada por no identificarse la persona por cuyo encargo actúa «Gestoría Cuesta, S.L.» ni considerar legítimo el interés alegado, conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, calificación excesivamente sucinta, como veremos más adelante.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

2. En cuanto al primero de los defectos contenidos en la nota, no identificarse la persona por cuyo encargo actúa «Gestoría Cuesta, S.L.», sí consta en la solicitud como peticionaria la entidad «Abante Audit Auditores, S.L.P.», pero éste es el único dato que se aporta. Sin perjuicio de que hubiera sido conveniente que en la nota se indicasen el resto de datos requeridos, como dice el recurrente, el argumento que esgrime en su escrito de que la presunción de acreditación que establece el artículo 332 en su párrafo tercero dirigido a profesionales, abarca tanto la exención de identificar al mandante como el declarar el interés legítimo, no puede sostenerse.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (ver 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).

3. Como ha reiterado este Centro Directivo en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional al respecto (*vid.* «Vistos»), la aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos

sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes».

4. En aquellos supuestos en que la solicitud de información no sea acorde con la finalidad propia de la institución registral (vid. Instrucción de 17 de febrero de 1998), es preciso el consentimiento específico del titular del dato solicitado sin el cual no es posible su cesión a terceros. Pero fuera de estos supuestos corresponde al registrador de la Propiedad, y en su caso al registrador Mercantil, en el ámbito de su competencia y ejercicio profesional, velar por la salvaguardia de los derechos que al titular registral confiere la legislación sobre protección de datos y, en concreto, de su derecho a tener cumplido conocimiento de la persona o personas que solicitan información sobre el contenido de los asientos de que es titular o en los que aparecen datos relativos a su persona o bienes. Es una constante en la doctrina de esta Dirección General el reconocimiento de dicho deber de los registradores y así, si en la ya antigua Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 se afirmaba: «Los registradores podrán, cuando las circunstancias así lo aconsejen, establecer algún tipo de control de la identidad de los que soliciten la manifestación de los libros del Registro, de manera que quede en la oficina información de los que, cada día, hayan examinado dichos libros», en la posterior Resolución-Circular de 12 de junio de 1985 se afirma que «los registradores, cuando las circunstancias lo aconsejen, establecerán el tipo de control que estimen oportuno sobre la identidad y datos personales de quienes soliciten la manifestación de los libros del Registro...».

La obligación de los registradores, que pierde toda condicionalidad en la Instrucción de 5 de febrero de 1987: «Los registradores establecerán...», es reiterada y perfilada en la posterior de 1988: «Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años».

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

5. En nada desvirtúa lo anterior el hecho de que el peticionario sea un gestor administrativo. El recurrente basa su postura en que el artículo 332 del Reglamento Hipotecario dispensa de los requisitos de acreditación de mandato e identificación del mandante en los supuestos recogidos en el mismo. Una lectura atenta del artículo 332 del Reglamento Hipotecario lleva sin embargo a la conclusión contraria pues claramente distingue la exigencia de identificación de la persona por cuya cuenta se actúa con la exigencia de acreditación del encargo: «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 aquélla cuando el solicitante sea una de las personas relacionadas con el tráfico que el mismo precepto señala: «Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como...».

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

6. A la misma conclusión llegamos si atendemos al origen del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario que no hizo sino incorporar al texto reglamentario lo que venía siendo una asentada doctrina de este Centro Directivo en materia de organización y funcionamiento de los Registros. La Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 distinguió en sus dos acuerdos la cuestión de la identidad del solicitante y la cuestión de la acreditación del encargo recibido en las solicitudes de información por cuenta de tercero. Cuando la posterior Resolución-Circular de 12 de junio de 1985 dispensa de la exigencia de acreditar el encargo a «profesionales del Derecho, oficinas públicas y entidades financieras» lo hace estrictamente en cuanto a ese punto concreto dejando incólume la exigencia de identificar debidamente a las personas que solicitan la información. Cuando las posteriores Instrucciones de 5 de febrero de 1987 y 17 de febrero de 1998 amplían los supuestos de exención de justificación del encargo a otras personas o entidades lo hacen dejando completamente al margen la exigencia de la identificación del solicitante. Como pone de relieve la Instrucción de 1998: «Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años».

No es posible mantener 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).

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

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

En consecuencia con lo anterior, deberán completarse los datos del peticionario de forma que quede convenientemente identificado.

8. En cuanto al segundo punto de la nota, no considerar legítimo el interés alegado, debe señalarse nuevamente la necesidad de argumentar convenientemente los motivos por los que la registradora llega a dicha conclusión.

En la solicitud de información se alega como interés legítimo «investigación jurídico económica sobre crédito, solvencia y responsabilidad». El recurrente no obstante lo anterior reitera el argumento de que el artículo 332 en su párrafo tercero dirigido a profesionales, establece una presunción que le exime, dada su condición de gestor administrativo, de declarar un 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».

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).

9. 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.

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).

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 coonestar 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.

10. 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,...)».

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.

11. En el caso que nos ocupa, el interés legítimo contenido en la solicitud ciertamente es compatible con la finalidad registral, pero la registradora, 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 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 la registradora al peticionario de la información.

La investigación sobre crédito, solvencia y responsabilidad, interés legítimo alegado en las solicitudes denegadas, debe necesariamente referirse a una persona, física o jurídica, y en el apartado de las mismas relativo al titular de las fincas se hace constar expresamente «a nombre de quien esté» con lo que la aparente irrelevancia de la persona a la que haya de investigar contradice el interés que se alega y justifica la negativa a expedir la información.

Por último la presunción del apartado 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario a favor de determinados profesionales, les exige de acreditar el mandato recibido, pero del mismo modo que dicha presunción no implica, como hemos visto anteriormente, que no deba identificarse al mandante, tampoco supone por sí sola una demostración o prueba de la existencia del interés legítimo, debiendo acreditarse tanto la cualidad de profesional del peticionario como la causa de la consulta, que debe ser acorde con la finalidad del Registro, tal y como dispone el propio precepto legal invocado en su inciso final.

Sólo se presume el interés, conforme al artículo 221 de la Ley Hipotecaria, respecto de «toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo», y el recurrente no se encuentra en ninguno de dichos supuestos.

12. Finalmente, en nada cambia lo anterior el hecho de que lo que se solicite sea una nota simple, pues una cosa es el distinto alcance que su contenido tiene respecto a la certificación, y otra distinta es que el celo que la registradora debe guardar para su emisión esté sujeto a idénticas normas y ello lo ratifica el hecho de que tanto la legislación como la jurisprudencia antes relacionadas, no discriminen o relajen las condiciones para la obtención de una u otra forma de información.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar los recursos y confirmar las notas de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 30 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.