

La protección de datos personales de la víctima de violencia de género en el campo del Registro de la Propiedad*

DRA. IRENE AZNAR SÁNCHEZ-PARODI

Profesora ayudante doctora de Derecho civil
Universidad de La Laguna

RESUMEN

La correcta protección de datos personales es un problema que incide en muchos ámbitos de nuestra sociedad. En este sentido, no debería sorprendernos que existan preocupaciones acerca de la tutela de los datos en el campo del Registro de la Propiedad.

Concretamente, en este trabajo nos ocuparemos de analizar la garantía de los datos personales de las víctimas de violencia de género en el Registro de la Propiedad. Así, no puede pasarse por alto que la revelación de datos puede tener un impacto respecto de algunos de sus derechos fundamentales.

* Este trabajo se ha realizado en el marco del Proyecto «Desafíos actuales del Registro de la Propiedad: Blockchain y protección de datos» (PID2020-113995GB-I00), con plazo de ejecución desde el 1 de septiembre de 2021 al 30 de septiembre de 2025, financiado por la Agencia Estatal de Investigación (Ministerio de Ciencia e Innovación).

Este trabajo también se realizó dentro del marco de una Ayuda Margarita Salas para la formación de jóvenes doctores (Ayudas para la recualificación del sistema universitario español para 2021-2023), por lo que se hace una referencia expresa a la Universidad de La Laguna y a la financiación de la estancia por el Ministerio de Universidades otorgada por Orden UNI/551/2021 de 26 de mayo, así como la financiación por la Unión Europea-Fondos Next Generation EU.

Se agradecen las sugerencias emitidas por los/las evaluadores/as de este trabajo, las cuales han sido tenidas en cuenta.

Se agradece, asimismo, el acogimiento de los miembros del Departamento de Derecho civil e Internacional Privado de la Universidad de Sevilla durante la estancia que se realizó en su día.

Tras el envío de este trabajo para su publicación se ha modificado la redacción de los apartados segundo y noveno del artículo 222 de la Ley Hipotecaria, cuyo texto desplaza, en gran medida, la publicidad formal en papel. La mencionada reforma entrará en vigor el 9 de mayo de 2024, según se desprende del apartado sexto de la D. F. 18ª de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos”.

PALABRAS CLAVE

Registro de la Propiedad. Protección de datos. Violencia de género.

Victim of gender violence's Data Protection in the field of Land Registry

ABSTRACT

Proper protection of personal data is a problem that affects many areas of our society. In this sense, it should not surprise us that there are concerns about the guardianship of data in the field of Land Registry.

Specifically, in this paper we will analyse the guarantee of victim of gender violence's personal data in the Land Registry. Thus, it can not be ignored that the disclosure of data may have an impact over some of their fundamental rights.

KEY WORDS

Land Registry. Data Protection. Gender violence.

SUMARIO: 1. *Introducción.*–2. *Protección de datos personales de víctimas de violencia de género: una aproximación.*–3. *Fundamentación teórica del apartado 11.º del artículo 222 LH.*–4. *¿Necesidad práctica de la previsión normativa?*–5. *El papel del Registrador respecto a la protección de datos.* 5.1 *El examen del interés.* A) *Cuestiones previas* B) *Posibles deficiencias en el control de la licitud del interés respecto a los supuestos de violencia de género.* a) *Aspecto objetivo.* b) *Aspecto subjetivo.* 5.2 *El principio de «minimización de datos» y el «tratamiento profesional» de los mismos.*–6. *Los derechos del interesado recogidos en la normativa de protección de datos.* 6.1 *Aspectos iniciales.* 6.2 *¿Ejercicio del derecho de oposición.*–7. *Aspectos relacionados con la futura regulación.* 7.1 *Instrumento normativo.* 7.2 *Datos especialmente afectados por la restricción.* A) *Identidad del titular registral.* B) *Domicilio.* C) *Datos del otro cónyuge.* 7.3 *Cuestiones procedimentales.* A) *Solicitud de restricción de acceso.* B) *Pronunciamiento favorable respecto a la restricción.* C) *Petición de información.* D) *La fe pública registral.* 7.4 *La atención específica a la cuestión de la violencia de género.*–8. *Conclusiones Bibliografía. Páginas web. Jurisprudencia. Resoluciones de la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado. Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.*

1. INTRODUCCIÓN

El arraigo de la tecnología en nuestra sociedad ha traído consigo un sinnúmero de fenómenos que entrañan una especial complejidad para el jurista moderno, entre los cuales se encuentra, desde luego, la protección de datos personales, esto es, de «... *toda información sobre una persona física identificada o identificable...*» [art. 4 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (en adelante, RGPD)]¹.

Puede decirse que las TICs han redimensionado la reflexión de Bacon en la que ponía de manifiesto que «el conocimiento es, en sí mismo, un poder»², hasta el punto de que Mendoza del Maestro afirma que, estas nuevas tecnologías ligadas a fenómenos como el almacenamiento, la difusión e interconexión de datos puede suponer una nueva forma de sometimiento del individuo³. Hoy en día, el atractivo de la recopilación de datos reside en que, además de ser una apuesta monetaria segura⁴ (las empresas los compran para conocer y, en ocasiones, controlar al consumidor)⁵,

¹ Esta definición coincide, en buena parte, con la que ofrecen algunos autores, como es el caso, por ejemplo, de TAUS, 2017, p. 740; VALDÉS DÍAZ, R. C. D. I., 2019, pp. 373 y 377.

² Frase de BACON recogida en *Aurea Dicta. Dichos y proverbios del mundo clásico* (selección VALENTÍ, trad. y complementos GALÍ), 1987, p. 248.

³ MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, p. 550. En este sentido, el Considerando 6 RGPD señala que «*la rápida evolución tecnológica y la globalización han planteado nuevos retos para la protección de los datos personales. La magnitud de la recogida y del intercambio de datos personales ha aumentado de manera significativa. La tecnología permite que tanto las empresas privadas como las autoridades públicas utilicen datos personales en una escala sin precedentes a la hora de realizar sus actividades*».

⁴ Así, por ejemplo, LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, destaca el papel que representan los datos personales para la economía. LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, *Diario La Ley*, 2021, p. 2. En parecido sentido, VIVAS TESÓN, 2020, p. 148; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 119. También se refieren a su importancia económica, por ejemplo, NOBLIA, 2017, p. 615; BASTIDA FREJEDO, y VILLAVARDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 1; RAGA SASTRE, R. C. D. I., 2019, pp. 272 y 293.

⁵ De nuevo, la idea de sometimiento a la que aludía MENDOZA DEL MAESTRO, quien también se refiere al peso que pueden tener los datos respecto a la toma de ciertas elecciones. MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, p. 550. Respecto a la mercadotecnia y *bigdata*, véase, por ejemplo, APARICIO SALOM, 2019, pp. 402 ss. Sobre la influencia del *bigdata*, véase, asimismo, NOBLIA, 2017, pp. 628, 632 y 633.

Por su parte, en la Exposición de Motivos (en adelante, EM) Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal (en adelante LORTAD) también se señaló que las nuevas tecnologías permiten conocer los comportamientos de ciertos sujetos a través de determinados datos, entre los que se encuentran aquellos relacionados con el consumo.

pueden considerarse como un *bien* fácil de transportar⁶, así como, en palabras de Vivas Tesón, un activo reutilizable y de uso duradero⁷. Como era de esperar, este seductor enfoque capitalista puede chocar, sin embargo, con el correcto desenvolvimiento de un buen número de derechos, como tendremos la ocasión de analizar a lo largo de este trabajo⁸.

El problema de la protección de datos no es extraño al Registro de la Propiedad, por el contrario, parece acompañar (sin saberlo ni pretenderlo) a la institución registral desde su inicio⁹, teniendo en cuenta que, como indica, por ejemplo, Villaverde Menéndez¹⁰, su principal

⁶ NOBLIA habla de la comunicación de datos de manera casi instantánea. NOBLIA, 2017, p. 615. En el ya citado Considerando 6 RGPD se hace alusión a la necesidad de que se garantice la circulación de los datos personales en el ámbito comunitario dentro de un contexto de seguridad. De forma similar, véase en la EM Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (en adelante, LOPD) se destaca el incremento de intercambio de datos entre países. Ello también se pone de manifiesto en DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, 2020, p. 191.

Este fenómeno ya fue puesto de relieve en la EM LORTAD.

⁷ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 119 y nota al pie núm.1 de la p. 119; VIVAS TESÓN, 2020, p. 147 y nota al pie núm.2 de la p. 147. En la EM LOPD se habla de «*recurso fundamental de la sociedad de la información*».

⁸ Por ejemplo, en la EM LOPD se señala de manera expresa que «*el carácter central de la información personal tiene aspectos positivos, porque permite nuevos y mejores servicios, productos o hallazgos científicos. Pero tiene también riesgos, pues las informaciones sobre los individuos se multiplican exponencialmente, son más accesibles, por más actores, y cada vez son más fáciles de procesar mientras que es más difícil el control de su destino y uso*». También se refieren a este fenómeno, por ejemplo, RAGA SASTRE, R. C. D. I., 2019, pp. 269 y 270; MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, p. 550.

⁹ La doctrina destaca que, aunque por aquel entonces no se pensaba de manera directa en la protección de datos personales, el Registro de la Propiedad siempre limitó el acceso a la información registral. En este sentido, véanse, entre otros, BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 3; GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002, pp. 191, 192, 195 y 224; ROCA TRÍAS, 2017, pp. 687, 688 y 693; ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, pp. 314 y 318.

De forma algo más tímida, véase, entre otros, LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, *Diario La Ley*, 2021, p. 1; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 450; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 143; VIVAS TESÓN, 2020, p. 173; BASTIDA FREJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 2.

Yendo más allá, de ANGULO RODRÍGUEZ subraya que podría decirse que la EM de la antigua LH pareció referirse a la necesidad de proteger los datos personales. DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 168. Por su parte, otro conjunto de autores sostiene que ya en los inicios del Registro de la Propiedad se observa un funcionamiento que actuó como base para la legislación actual en materia de protección de datos, pues entiendo que existía un tratamiento de datos anterior a la regulación vigente. DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 138. VIVAS TESÓN recuerda, sin embargo, que los textos originales de la vigente normativa hipotecaria no recogían normas relativas a la protección de datos. VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 125; VIVAS TESÓN, 2020, p. 154. En parecido sentido, MARTÍNEZ ESCRIBANO recalca que la normativa de protección de datos y la legislación hipotecaria se hallan alejadas en el tiempo. MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 10.

¹⁰ Reflexión recogida en BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 5. En parecido sentido, ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, pp. 287 ss. Sin hacer mención en este punto a la publicidad formal y material, DE REINA TARTIÈRE, *La Notaria*, 2012, pp. 51 y 52.

finalidad ha sido siempre la de dotar de seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles a partir del expediente de la publicidad registral¹¹ (tanto en su aspecto material como formal)¹² o, lo que es lo mismo, a partir de la publicación de datos registrales que, en muchas ocasiones, encajan, como advierten Martínez Escribano¹³ y Vivas Tesón¹⁴, en la definición de datos personales que se recogió más arriba¹⁵. En efecto, al Registro de la Propiedad acceden, como destaca la

¹¹ La idea de la función del Registro como medio para garantizar la seguridad a través de la publicidad es por todos conocida y se reproduce en un buen número de trabajos doctrinales, por lo que baste citar aquí algunos de ellos: ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, pp. 287, 288, 289, 290 y 291; GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, pp. 192 y 225; PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, *R. C. D. I.*, 1992, p. 1142; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1871; VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, pp. 373, 379 y 380; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 1, 11 y 21; BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVARDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 4; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 167; MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, p. 546; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 133; VIVAS TESÓN, 2020, p. 162; VILLAVARDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 57, 61, 62, 64 y 65; MORAL MORO, 2010, pp. 196, 213, 214, 215, 226, 241, 242, 248, 288, 291, 292 y 293. También véase la opinión de ORTÍ VALLEJO recogida por BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 12.

Refiriéndose a la seguridad jurídica, RDGRN 22 febrero 1991 (RJ1991\9848).

¹² DE REINA TARTIÈRE, *La Notaria*, 2012, p. 60; ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, pp. 287 ss.; ROCA TRÍAS, 2017, p. 673; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 303; NOBLIA, 2017, p. 609. Se insinúa la distinción en VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 149; VIVAS TESÓN, 2020, p. 178.

MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA también se refieren a esta distinción aludiendo, de un lado, a la «publicidad formal» y, de otro, a la publicidad «substantiva» del Registro de la Propiedad. MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 450 y 454.

Respecto al distinto peso que han tenido la publicidad formal y la material, véase ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 189.

Sobre la publicidad formal, véase Instrucción de 17 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre principios generales de la publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en los casos de petición en masa (en adelante, Instrucción de 17 de febrero de 1998). También, por ejemplo, MORAL MORO, 2010, p. 248. Respecto a la publicidad formal en Perú, véase MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, pp. 547-549.

¹³ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 7.

¹⁴ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 138; VIVAS TESÓN, 2020, p. 167.

¹⁵ ROCA TRÍAS se refiere a esta conexión «*per relationem*». ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 312. De manera similar, ROCA TRÍAS, 2017, p. 684. Se repite la idea de que los datos personales acceden al Registro de la Propiedad en otros puntos del trabajo de la autora; en concreto: ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 304, 305; ROCA TRÍAS, 2017, p. 674, 675.

También se refieren a este fenómeno (acceso de datos personales al Registro de la Propiedad), entre otros, VILLAVARDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 57, 58 y 68; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 130, 137, 138, 139, 151 y 152; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 159, 166, 167, 168 y 182; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 4-7, 18 y 22; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 155 ss.; MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, p. 382; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 453 y 473; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1869, 1875 y 1877; MORAL MORO, 2010, pp. 196, 199, 202, 207, 208, 209, 210, 211, 289 y 290; TAUS, 2017, p. 740; MACHUCA y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, p. 199 y, apoyándose en ROCA TRÍAS, p. 380; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 145. Respecto a Puerto Rico, GÓMEZ PÉREZ, 2017, p. 328. En cuanto a Uruguay, NOBLIA, 2017, p. 618. En el caso cubano, VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 373.

doctrina, un buen número de datos personales y ello, por cuanto, nos hallamos ante datos que, aún refiriéndose a la persona, mantienen algún tipo de conexión con lo inscrito¹⁶.

Lo expuesto en el párrafo precedente explica que, como destaca Martínez Escribano¹⁷, en la literatura jurídica se suela hablar de una confrontación potencial entre la publicidad tan característica del Registro de la Propiedad y la necesaria protección de los datos de carácter personal¹⁸. De ahí, que la doctrina abogue por la búsqueda de un punto de encuentro entre ambos bienes jurídicos¹⁹.

¹⁶ Por ejemplo, ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 312; ROCA TRÍAS, 2017, p. 684; MACHUCA y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, p. 199; MORAL MORO, 2010, pp. 202, 208, 209, 210, 289 y 290; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 453 y 473; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 137, 151 y 152; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 166, 182 y 183; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1869 y 1875; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 4-7, 18 y 22. De forma algo más tímida, DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 155 ss.; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 57, 58 y 68. Por su parte, MANRIQUE PLAZA advierte que es posible encajar los datos de índole patrimonial dentro de la definición de datos de carácter personal. MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, p. 379. Véase, asimismo, la p. 382 del precitado trabajo.

En el caso cubano, VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 373 y, apoyándose en ROCA TRÍAS, p. 380.

¹⁷ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 11; MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, p. 382.

¹⁸ Entre otros, TAUS, 2017, p. 741; ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, pp. 287 y 288; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 7, 8 y 11; MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, pp. 386 y 387; OROZCO PARDO, 2008, p. 121; ROCA TRÍAS, 2017, p. 672; MORAL MORO, 2010, pp. 196, 198, 201 y 288; BASTIDA FREJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, pp. 1, 5 y 7; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 138; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 136; VIVAS TESÓN, 2020, p. 161; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 147; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 57 y 58. En el caso de Cuba, VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 373, 379 y 383; LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, *Diario La Ley*, 2021, p. 2; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 302; BENDITO CAÑIZARES, *R. C. D. I.*, 2018, pp. 3146 y 3148; ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1971; ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 196. BALLUGERA recoge la opinión vertida por RECALDE CASTELL y OROZCO en un seminario. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 3. También habla de esta confrontación GONDRA ROMERO, cuya opinión aparece recogida en BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 11.

Desde la perspectiva general de los derechos de la personalidad, MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, pp. 543 y 544.

Sobre esta tensión, puede consultarse la STEDH (Sección 4.^a) 6 abril 2021 (TEDH202145).

En un seminario, según destaca BALLUGERA GÓMEZ, OROZCO PARDO señaló la necesidad de que publicidad y protección de datos convivan entre sí. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 6.

¹⁹ Por ejemplo, TAUS, 2017, p. 741; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 21; VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, pp. 371 y 383; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 147; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 137 y 155; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 166, 189 y 190; LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, *Diario La Ley*, 2021, p. 2; MORAL MORO, 2010, p. 289. MENDOZA DEL MAESTRO, de manera más genérica, se refiere a la importancia de equilibrar la balanza entre la necesaria publicidad de ciertos datos personales y la protección de los denominados derechos fundamentales. MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, p. 551.

ROCA TRÍAS sostiene que este equilibrio se puede apreciar en el sistema registral español. ROCA TRÍAS, 2017, p. 693; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 318.

Teniendo en cuenta lo anterior, hemos querido centrar este estudio en el análisis de la protección de ciertos datos personales que acceden al Registro de la Propiedad, en concreto, los de las víctimas de violencia de género. Esta elección se debe al hecho de que, como tendremos la oportunidad de analizar en profundidad, la revelación de ciertos datos personales-registrales puede afectar a algunos bienes jurídicos de los que las víctimas de violencia de género son titulares. En concreto, estimamos que estos serían el derecho a «la dignidad de la persona...» (art. 10 CE)²⁰, «... derecho a la vida y a la integridad física y moral...» (art. 15 CE)²¹, «... el derecho a la libertad y a la seguridad...» (art. 17 CE)²², el derecho a la igualdad de trato por razón de sexo (art. 14 CE)²³ y, de forma más incidental, «... el derecho a la propiedad privada...» (art. 33 CE en conexión con el artículo 222.11 LH)²⁴.

²⁰ Aunque no se refiere directamente al asunto que nos ocupa, esta idea se inspira en las reflexiones de GIMENO SENDRA, quien, basándose en la jurisprudencia constitucional, subraya que el derecho a la información (aunque ya señalaremos que este derecho no parece invocable *per se* en sede registral) no puede afectar a la dignidad personal. GIMENO SENDRA, 1998, p. 210.

Sobre la relación existente entre el artículo 10 de la Constitución española y el derecho a la protección de datos, por ejemplo, OROZCO PARDO, 2008, p. 130; ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, p. 305. En esta última línea se pronuncia, por ejemplo, el voto particular presentado por JIMÉNEZ DE PARGA (se adhiere MENDIZÁBAL ALLENDE) a la STC 30 noviembre 2000 (RTC 2000\290).

Para el caso cubano, VALDÉS DÍAZ también se encarga de subrayar que existe conexión entre la protección de datos y la dignidad de la persona. VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 379. En el caso de México, véase MENDOZA ENRÍQUEZ, *Informática y Derecho: Revista Iberoamericana de Derecho Informático*, 2020, p. 115.

²¹ Respecto al derecho a la vida y a la integridad física, véase la opinión de GIMÉNEZ GÓMEZ LAFUENTE citada en ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969 [hacemos notar que creemos que la autora se refiere a GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE]. Debe tenerse en cuenta, asimismo, que el derecho a la integridad física se menciona en el artículo 222.11 LH, que analizaremos más adelante.

²² Además de pronunciarse sobre la seguridad, RAGA SASTRE considera que el conocimiento de ciertos datos registrales puede afectar al derecho a la libertad, ya que podría favorecer la ejecución de actividades criminales como el delito de secuestro. RAGA SASTRE, *R. C. D. I.*, 2019, p. 294. También se refiere a la necesidad de proteger la seguridad de la víctima respecto a la publicidad de ciertos datos, por ejemplo, GIMÉNEZ GÓMEZ LAFUENTE citado en ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969 [hacemos notar que creemos que la autora se refiere a GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE].

Sobre la seguridad, véase, asimismo, la bibliografía que se cita en la nota al pie núm. 64 de este trabajo.

²³ Aunque GIMENO SENDRA no se pronuncia directamente sobre la cuestión y se refiere al derecho general a la información (en otro punto de este trabajo rechazamos su aplicación general en sede registral), puede deducirse esta conclusión mediante la reflexión en la que el autor pone de relieve, con base en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, el hecho de que la libertad informativa queda limitada por el principio de igualdad. GIMENO SENDRA, 1998, p. 210.

²⁴ Según RAGA SASTRE, la relevación de algunos datos obrantes en el Registro de la Propiedad puede dar lugar a que se perpetren robos. RAGA SASTRE, *R. C. D. I.*, 2019, p. 294. Como tendremos la oportunidad de analizar, el inciso 11.º del artículo 222 LH no solo se refiere a la seguridad de las personas, sino también a la de los

2. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES DE VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO: UNA APROXIMACIÓN

Como viene a señalar DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, no es infrecuente encontrar referencias a la protección de los datos personales de la víctima en los textos legislativos que se ocupan de regular cuestiones directamente relacionadas con la violencia de género²⁵. Así, en el ámbito estatal, hallamos la previsión contenida en el artículo 63.1 de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género (en adelante, LO 1/2004), el cual reza que *«en las actuaciones y procedimientos relacionados con la violencia de género se protegerá la intimidad de las víctimas; en especial, sus datos personales, los de sus descendientes y los de cualquier otra persona que esté bajo su guarda o custodia»*. Por su parte, en la normativa autonómica relativa a la violencia de género también se suele hacer mención a la necesidad de tutelar de manera especial los datos personales de las víctimas [art. 7 Ley (catalana) 5/2008, de 24 de abril, del derecho a las mujeres a erradicar la violencia machista²⁶; arts. 13²⁷ y 56²⁸ Ley 11/2007, de 27 de julio, gallega para la prevención y el tratamiento integral

bienes materiales. Del mismo modo, MENDOZA DEL MAESTRO habla del aumento de la delincuencia a través del conocimiento del patrimonio, aunque no parece estar aludiendo específicamente a supuestos de robo. MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, p. 546. Lo mismo ocurre con DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 149. Por su parte, GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1879 se refiere a los peligros de conocer el patrimonio del titular registral.

²⁵ DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, 2020, pp. 192 ss.

²⁶ *«Los poderes públicos de Cataluña, para alcanzar las finalidades establecidas por el artículo 6, deben seguir los siguientes criterios de actuación [...] 1) El compromiso activo de garantizar la protección de los datos de carácter personal de las mujeres en situación de violencia, así como de las demás personas implicadas o de los testigos, de acuerdo con la legislación aplicable. Debe garantizarse igualmente la protección de los datos de carácter personal de los profesionales de la red que estén implicados»*.

²⁷ *«La Xunta de Galicia garantizará la existencia de registros administrativos para unificar y actualizar los datos sobre la situación de las mujeres que sufren violencia de género en Galicia, así como sobre la situación de las niñas y niños que en su ámbito familiar conviven con este tipo de situaciones, según lo establecido en la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal»*. Entendemos que hoy en día debería referirse a la norma que se encuentra actualmente en vigor, esto es, la vigente LOPD.

²⁸ *«Las administraciones públicas titulares del sistema de protección y asistencia integral a las mujeres que sufren violencia de género garantizarán, en todo caso, la confidencialidad de la información que traten por razón de sus funciones, según lo establecido en la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal»*. Entendemos que hoy en día debería referirse a la norma que se encuentra actualmente en vigor.

de la violencia de género; arts. 4 c) ²⁹ y 28 ³⁰ Ley (andaluza) 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género; art. 15.3 Ley (cántabra) 1/2004, de 1 de abril, Integral para la Prevención de la Violencia Contra las Mujeres y la Protección a sus Víctimas ³¹; art. 60 Ley 7/2007, de 4 de abril, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres, y de Protección contra la Violencia de Género en la Región de Murcia ³²; art. 15.1 Ley (valenciana) 7/2012, de 23 de noviembre, integral contra la violencia sobre la mujer en el ámbito de la Comunitat Valenciana ³³, EM Ley (extremeña) 8/2011, de 23 de marzo, de Igualdad entre mujeres y hombres y contra la violencia de género en Extremadura ³⁴].

Como tendremos la oportunidad de comprobar, la importancia que todas las normas anteriormente citadas otorgan a la materia objeto de estudio contrasta, sin embargo, con la paupérrima regulación de la cuestión en el ámbito registral. Conviene aclarar en este punto, aunque sea de manera sucinta, que, a pesar de las idas y venidas del legislador patrio [exclusión en la LORTAD ³⁵; aparente

²⁹ «La actuación de los poderes públicos de Andalucía tendente a la erradicación de la violencia de género deberá inspirarse en los siguientes fines y principios [...]c) Adoptar medidas que garanticen los derechos de las mujeres víctimas de violencia de género, de acuerdo con los principios de universalidad, accesibilidad, proximidad, confidencialidad de las actuaciones, protección de los datos personales, tutela y acompañamiento en los trámites procedimentales y respeto a su capacidad de decisión».

³⁰ «La Administración de la Junta de Andalucía, las organizaciones empresariales y las organizaciones sociales deberán proteger, en todo caso, la intimidad y privacidad de la información sobre las mujeres víctimas de violencia de género, conforme a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal. Especialmente, garantizarán la confidencialidad de los datos personales de los que pudiera deducirse su identificación y paradero, así como los referentes a sus hijos e hijas y menores que estén bajo su guarda y custodia». Entendemos, nuevamente, que hoy en día debería referirse a la norma que se encuentra actualmente en vigor.

³¹ «Los datos personales de todo tipo que figuren en el informe no podrán ser incluidos en fichero, ni ser tratados ni cedidos en los términos que para estos conceptos establece el artículo 3 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, cuyos preceptos deberán ser siempre respetados en aplicación de esta Ley». Entendemos que hoy en día debería referirse a la norma que se encuentra actualmente en vigor.

³² «Constituye infracción grave el incumplimiento de la obligación de confidencialidad respecto de datos personales, sociales y sanitarios de mujeres que obren en los expedientes tramitados en aplicación de lo establecido en el artículo 48 de la presente Ley».

³³ «En cumplimiento de la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal, se garantizará a las víctimas de violencia sobre la mujer la confidencialidad de los datos de carácter personal que puedan provocar su identificación y localización y, en especial, con respecto al agresor y su entorno».

³⁴ Se refiere a la necesidad de «... garantizar la privacidad de los datos personales de las mujeres en situación de violencia, así como de las demás personas implicadas o de los testigos, de acuerdo con la legislación aplicable».

³⁵ Ello se deduce, como apunta MORAL MORO, de una interpretación sistemática del artículo 2.2 a) y la EM LORTAD. MORAL MORO, 2010, pp. 199, 200, 288 y 289. También se señala, por ejemplo, en MACHUCA y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, pp. 200, 201 y 202; GIMENO SENDRA, 1998, p. 218; GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002, p. 197. Comparte esta opinión (exclusión de ámbito de aplicación), por ejemplo, GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006,

sujeción de la actividad registral a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (en adelante, LOPD de 1999³⁶), según la normativa actual [véase art. 2.3 LOPD]³⁷, todos aquellos aspectos relacionados con la protección de datos en el ámbito del Registro de la Propiedad se hallarán sometidos, primeramente, a lo dispuesto en la legislación hipotecaria [Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y Reglamento Hipotecario (en adelante, RH)] y, solo supletoriamente, a lo señalado en LOPD vigente, así como al RGPD³⁸. Partiendo de este esquema y sin, por ello, querer pasar por alto que el sentir doctrinal general insiste en la necesidad de alcanzar una armonización de la normativa hipotecaria y de protección de datos³⁹, examinaremos cómo se trata en la *lege data* la cuestión que nos ocupa.

p. 1869; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 150; VIVAS TESÓN, 2020, p. 154; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 126. Con respecto a la EM, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 139.

El citado precepto señalaba que «*el régimen de protección de los datos de carácter personal que se establece en la presente Ley no será de aplicación: a) A los ficheros automatizados de titularidad pública cuyo objeto, legalmente establecido, sea el almacenamiento de datos para su publicidad con carácter general*». Por su parte, en la EM de la derogada disposición, se indicaba que «*el ámbito de aplicación se define por exclusión, quedando fuera de él, por ejemplo, los datos anónimos, que constituyen información de dominio público o recogen información, con la finalidad, precisamente, de darla a conocer al público en general –como pueden ser los registros de la propiedad o mercantiles...–*».

³⁶ Entre otros, por ejemplo, VILLAYERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 58, 59 y 60; MORAL MORO, 2010, pp. 200, 201, 211 y 289; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 150 y 170; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1869; GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, pp. 199 y 224; ROCA TRÍAS, 2017, pp. 676 y 677; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, pp. 305 y 306; VIVAS TESÓN, 2020, p. 157; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 128 y 129; BASTIDA FREIJEDO, y VILLAYERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 2; OROZCO PARDO, 2008, pp. 122 y 135; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 139, 140 y 145.

³⁷ Según el precepto, «*los tratamientos a los que no sea directamente aplicable el Reglamento (UE) 2016/679 por afectar a actividades no comprendidas en el ámbito de aplicación del Derecho de la Unión Europea, se regirán por lo dispuesto en su legislación específica si la hubiere y supletoriamente por lo establecido en el citado reglamento y en la presente ley orgánica. Se encuentran en esta situación, entre otros, los tratamientos realizados al amparo de la legislación orgánica del régimen electoral general, los tratamientos realizados en el ámbito de instituciones penitenciarias y los tratamientos derivados del Registro Civil, los Registros de la Propiedad y Mercantiles*».

³⁸ Mientras que hay autores que parecen subrayar el hecho de la exclusión (LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, *Diario La Ley*, 2021, p. 2 y, de forma más tímida, MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 3 y 4), hay otros, en cambio, que recalcan que sí que existe sujeción de la cuestión a la normativa de protección de datos (VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 129; VIVAS TESÓN, 2020, p. 157).

³⁹ MACHUCA y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, p. 204; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 143; TAUS, 2017, p. 742; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 1, 10 y 22; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 147 y 171; BASTIDA FREIJEDO, y VILLAYERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, pp. 2, 6, 7 y 8; BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, pp. 2 y 3. De forma algo más tímida parece pronunciarse VIVAS TESÓN, pues considera que son normas que pueden interpretarse de manera complementaria, siendo el registrador quien debe llevar a cabo esa tarea de armonización a falta de un impulso

Por lo que se refiere a la legislación hipotecaria, no se encuentran referencias específicas sobre la materia que nos ocupa, sin perjuicio de que la doctrina viene considerando que el inciso 11.º del artículo 222 LH se refiere de manera indirecta, entre otras cuestiones, a la protección de los datos personales de las víctimas de violencia de género⁴⁰. Norma que, por otra parte, algún autor parece circunscribir a los supuestos de acceso telemático a la información registral⁴¹, idea que no compartimos, ya que, como señala Guichot (quien, por otro lado, mantiene que es una cuestión dudosa), el acceso telemático se halla recogido en otro precepto diferenciado, esto es, el apartado 10.º del artículo 222 LH⁴².

Como resulta lógico (norma de desarrollo), el RH tampoco parece referirse, al menos a primera vista, a la protección de datos en los casos que nos ocupan.

La normativa supletoria no arroja, al menos aparentemente, mayor luz al asunto, ya que la única referencia expresa que se realiza respecto a la violencia de género se encuentra en el apartado 2.º D. A. 7.ª LOPD, según el cual «a fin de prevenir riesgos para víctimas de violencia de género, el Gobierno impulsará la elaboración de un protocolo de colaboración que defina procedimientos seguros de publicación y notificación de actos administrativos, con la participación de los órganos con competencia en la materia». En este sentido, el RGPD tampoco parece recoger ninguna norma que aborde de manera particular el problema de la protección de datos de las víctimas de maltrato machista siguiendo la estela de la derogada

normativo en la materia. VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 129, 136 y 137; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 157, 158, 165 y 166. De modo similar, OROZCO PARDO, 2008, p. 122. Aunque en otro punto de su obra, VIVAS TESÓN destaca la necesidad de establecer un único régimen legal, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 131, 132 y 155; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 161, 189 y 190.

Por su parte, VILLAVARDE MENÉNDEZ expuso en un seminario que, aunque la normativa de protección de datos es aplicable al ámbito registral, ello no quiere decir que deba sacrificarse la legislación hipotecaria. Aunque en la misma reunión científica indicó que es necesario que la LH se adapte en ciertos aspectos a la normativa de protección de datos. Esta opinión se recogió en BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, pp. 4 y 5. En similar sentido, se pronunció, según BALLUGERA GÓMEZ, DE ANGULO en un seminario. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 7.

⁴⁰ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, p. 183; ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197 nota al pie núm. 94; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 171; recogiendo la opinión que expuso DE ANGULO en un seminario, véase BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 8. Por el contrario, se emplea la expresión «violencia doméstica» en DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 146 y 148; ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1879.

⁴¹ Parece ser esta la tesis de OROZCO PARDO, 2008, pp. 137 y 138. Por su parte, MORAL MORO afirma que el artículo 222.11 LH se circunscribe a los supuestos de acceso telemático. MORAL MORO, 2010, p. 264.

⁴² GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1896.

Directiva 95/46/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de octubre de 1995, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de datos. Cuestión distinta es que exista la posibilidad de que, como veremos en otro punto, haya algún procedimiento general (no se dirige específicamente a proteger datos de personas amenazadas) encaminado a evitar la publicidad de ciertos datos en determinados supuestos (derecho de oposición).

Tampoco parece ayudar el hecho de que la vigente LOPD no haya incluido a los datos relativos a la violencia de género dentro del elenco de las «*categorías especiales de datos*» a las que se refiere su artículo 9, que parece basarse (aunque no hace una enumeración en un único apartado), en el elenco de datos enumerados en el artículo 9. 1 RGPD, el cual hace alusión al «... *tratamiento de datos personales que revelen el origen étnico o racial, las opiniones políticas, las convicciones religiosas o filosóficas, o la afiliación sindical, y el tratamiento de datos genéticos, datos biométricos dirigidos a identificar de manera unívoca a una persona física, datos relativos a la salud o datos relativos a la vida sexual o las orientaciones sexuales de una persona física*». El Real Decreto 17/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal (en adelante, RLOPD), en cambio, preveía en su artículo 81.3 que «*además de las medidas de nivel básico y medio, las medidas de nivel alto se aplicarán en los siguientes ficheros o tratamientos de datos de carácter personal: [...] c) Aquéllos que contengan datos derivados de actos de violencia de género*»⁴³.

Claramente se trata de supuestos distintos, ya que el precepto de la LOPD se refiere a unos datos que resultan especiales por razón de su objeto, mientras que la norma reglamentaria hacía alusión al nivel de los mecanismos de seguridad, no obstante, resulta curioso que si el nivel alto de seguridad se aplicaba a datos que hoy se hallan dentro de las vigentes «*categorías especiales de datos*» no se haya incluido de manera expresa dentro de las mismas a aquellos datos que se refieren a casos de violencia de género. Tal vez esta preterición se haya debido a que la vigente LOPD se basa en las mismas «*categorías especiales de datos*» que se encuentran contempladas en el artículo 9 RGPD.

En cualquier caso, no conviene olvidar que el RLOPD se mantiene vigente en todo aquello que no sea incompatible o que

⁴³ Sobre este particular, pueden consultarse las breves notas que se recogen, a nivel meramente explicativo en ORIOL VICO, *Red Seguridad: revista especializada en seguridad informática, protección de datos y comunicaciones*, 2008, pp. 58 ss.; DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, 2020, pp. 192 y 193.

se oponga a lo dispuesto en la vigente LOPD y en el RGPD *ex* Disposición derogatoria única de la vigente LOPD. En este sentido, Domínguez Álvarez llega a afirmar que los datos personales que puedan estar relacionados con la violencia de género son equiparables, en términos de protección, a los datos a los que alude el artículo 9 RGPD⁴⁴. Incluso, yendo más allá, el autor termina por considerar que los datos sobre violencia de género pueden encajar en las «*categorías especiales de datos*» a las que se refiere el RGPD⁴⁵, de modo que solo podrían tratarse en los casos previstos en la normativa⁴⁶.

Tomando en consideración lo expuesto en los párrafos precedentes, confirmamos las ideas que adelantábamos más arriba, esto es, que hoy por hoy no puede decirse que exista una regulación específica y robusta en cuanto a la protección de los datos de las víctimas de violencia de género en el campo registral⁴⁷. Dejando a un lado, por el momento, las posibles propuestas *de lege ferenda* referidas a la patente necesidad de acometer modificaciones legislativas y nuevas regulaciones, entendemos que la ausencia de una normativa particular sobre el tema objeto de examen no debe ni puede servir de pretexto para obviar la tutela de ciertos datos de la titular registral que ha

⁴⁴ DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, 2020, p. 193.

Respecto al ámbito registral y el nivel de seguridad, véase, por ejemplo, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 471 ss. Sobre la necesidad de que esta materia se hallase regulada en una ley, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 141; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 153. Respecto a idoneidad de aplicar de manera progresiva un nivel alto de seguridad en los Registros, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1902. También se refieren a la necesidad de aplicar mecanismos de seguridad, por ejemplo, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 131 y 139; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 160 y 168; MORAL MORO, 2010, p. 204.

⁴⁵ DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, 2020, pp. 194, 195 y 196.

⁴⁶ A ellos se refiere DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, 2020, p. 200.

⁴⁷ Respecto al concreto caso de las víctimas de violencia de género, véase la opinión de DE ANGULO expuesta en un seminario y recogida por BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 8.

Aunque no se limita al supuesto de las víctimas de violencia de género, VIVAS TESÓN, al abordar el análisis del artículo 222.11 LH, indica que existen lagunas respecto a la salvaguarda de los datos personales de algunos colectivos. VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, p. 183. También se infiere de lo señalado en DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 171; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1879.

De forma general, sin referirse al supuesto del artículo 222.11 LH, DE ANGULO RODRÍGUEZ indica que parte del problema de la protección de datos registrales se debe a que no se han acometido determinadas reformas normativas. DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 148. También se señala en DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 133.

Aunque desde una perspectiva general (no en el caso específico de la violencia de género), MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 1 se refiere expresamente a las deficiencias de la normativa de protección de datos en el ámbito registral, idea que repite, en mayor o menor medida, en otros puntos de su trabajo como en las pp. 3, 10, 13 y 22.

sido víctima de maltrato machista⁴⁸. De este modo, conviene atender a los recursos normativos existentes.

El primero de los recursos mencionados sería, desde luego, nuestra Constitución española, que acoge, como veremos, los distintos derechos fundamentales que podrían verse conculcados en los supuestos de publicidad de ciertos datos registrales. Por otro lado, no puede perderse de vista la legislación sectorial a la que nos hemos referido con anterioridad (normas hipotecarias y legislación en materia de protección de datos), que, aún siendo poco precisa e incluso incompleta⁴⁹, debe hallarse al servicio de los sujetos interesados, en este caso, las víctimas de violencia de género.

Siendo el inciso 11.º del artículo 222 LH la única norma hipotecaria que se refiere de manera más o menos clara a la cuestión que nos ocupa, pasamos a abordar su estudio en los siguientes apartados.

3. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA DEL APARTADO 11.º DEL ARTÍCULO 222 LH

Como mencionamos más arriba, el precepto objeto de análisis no alude de manera directa a los datos personales relativos a las víctimas de violencia de género. En este sentido, la norma se limita a señalar que «*reglamentariamente se concretará el procedimiento para autorizar la restricción del acceso a la información relativa a determinadas personas, comerciantes o fincas cuando ello venga impuesto por razón de la protección de la seguridad e integridad de las personas o los bienes*» (el subrayado es nuestro)⁵⁰. Ello no ha impedido, como también se apuntó con anterioridad, que los autores que se han ocupado de abordar la materia examinada entiendan, a nuestro modo de ver, de manera más que acertada, que las víctimas de maltrato machista encajan dentro del perfil de las personas que se pueden ver amenazadas como consecuencia de la publicidad de ciertos datos obrantes en el Registro de la Propiedad⁵¹. Desde esta

⁴⁸ Respecto a la protección de datos de las víctimas de la violencia de género, DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ viene a afirmar su importancia en tanto que, según parece desprenderse de su trabajo, la insuficiente tutela del mencionado bien jurídico no solo podría suponer un obstáculo para la integridad de unas mujeres que, por desgracia, han vivido una situación extrema, sino que también podría provocar la frustración de sus aspiraciones personales. DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, 2020, p. 213.

⁴⁹ Véase la bibliografía que se cita en la nota al pie núm. 47 de este trabajo.

⁵⁰ Al mencionar este precepto, ORTIZ FERNÁNDEZ recalca que se trata de un ejemplo de limitación justificada de acceso a datos personales. ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, pp. 302 y 303 (también nota al pie núm. 29 de la última de las pp. citadas).

⁵¹ Véase nuevamente, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, p. 183; ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197 nota al pie núm. 94; DE

perspectiva, habrá que recurrir al concepto que de violencia de género que se ofrece en el artículo 1.1 LO 1/2004⁵², es decir, «*la violencia que, como manifestación de la discriminación, la situación de desigualdad y las relaciones de poder de los hombres sobre las mujeres, se ejerce sobre éstas por parte de quienes sean o hayan sido sus cónyuges o de quienes estén o hayan estado ligados a ellas por relaciones similares de afectividad, aun sin convivencia*».

No obstante lo expuesto en el párrafo precedente, cabe hacer notar, con parte de la doctrina, que la norma permite tutelar a otros sujetos⁵³ que puedan verse afectados personal («... *seguridad e integridad de las personas...*»)⁵⁴ o materialmente («... *seguridad e integridad de [...] los bienes*»)⁵⁵ por un peligro real (por ejemplo, la doctrina suele destacar las amenazas por parte de grupos terroristas u organizaciones criminales)⁵⁶ debido a la revelación de algunos de los datos personales que constan en el Registro de la Propiedad. En este sentido, entendemos que, a falta de una mayor concreción, los casos cubiertos por la norma constituirían un *numerus apertus*, de modo que, tal y como parece desprenderse del trabajo de Guichot Reina, permitiría limitar la publicidad registral respecto a los datos de «... cualquier persona amenazada»⁵⁷, siempre y cuando esta amenaza sea lo suficientemente seria como para

ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 171. Aunque, como señalamos, emplean la expresión de «violencia doméstica», también sostienen esta tesis DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 146 y 148; ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1879; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 468. En otro de sus trabajos, DE ANGULO RODRÍGUEZ habla del peligro que corren las víctimas de la violencia de género si se revelan ciertos datos registrales. DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 150, 157, 158 y 171.

⁵² Así, DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ viene a afirmar que la noción que recoge el mencionado precepto es tenido en cuenta por la legislación de la protección de datos. DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, 2020, p. 193.

⁵³ A título ejemplificativo, pueden consultarse todos los ejemplos a los que aluden GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1879; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 157 y 158; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 468. Hay que tener en cuenta que el propio artículo 222.11 LH cita un caso concreto: el de los «*comerciantes*».

⁵⁴ Artículo 222.11 LH.

⁵⁵ Artículo 222.11 LH.

⁵⁶ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, p. 183; ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 146 y 148; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 150 y 171. Refiriéndose únicamente a los supuestos de terrorismo, ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197 nota al pie núm. 94; RAGA SASTRE, *R. C. D. I.*, 2019, p. 294 núm. 59.

⁵⁷ GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1879. El autor se refiere a los sujetos que podrían verse en peligro a través de la publicidad registral, hablando a continuación del precepto mencionado, por lo que cabría deducir la conclusión a la que se hace referencia en el texto principal.

Aunque sin mencionar en este punto de forma directa el art. 222.11 LH, también recurre a la generalización, por ejemplo, DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 157 y 158.

fundamentar la limitación de la publicidad registral, esto es, lo que el autor citado parece considerar como la existencia de una probabilidad de un daño (o daños) grave(s)⁵⁸.

A colación de esta última reflexión, entendemos que, aunque se apliquen respecto a supuestos diametralmente opuestos, resultan especialmente útiles los criterios contenidos en el artículo 1267 del Código civil para examinar la entidad de la amenaza, ya que en el mismo se señala que se apreciará que existe intimidación en sede contractual «... cuando se inspira a uno de los contratantes el temor racional y fundado de sufrir un mal inminente y grave en su persona o bienes, o en la persona o bienes de su cónyuge, descendientes o ascendientes». Precisamente, estos son el tipo de comportamientos frente a los cuales la normativa específica sobre violencia de género pretende proteger a las víctimas. Así, la LO 1/2004 no solo protege a las mujeres respecto a «... todo acto de violencia física y psicológica, incluidas las agresiones a la libertad sexual, las amenazas, las coacciones o la privación arbitraria de libertad» (apartado 3 art. 1 LO 1/2004), sino también frente a «... la violencia que con el objetivo de causar perjuicio o daño a las mujeres se ejerza sobre sus familiares o allegados menores de edad por parte de...» el agresor (apartado 4 art. 1 LO 1/2004).

No resulta extraño que en la literatura jurídica se señale que los derechos que pueden verse amenazados como consecuencia de la publicidad de datos registrales son, como indica destacadamente Gimeno Sendra⁵⁹, los que se refieren a la «privacidad»⁶⁰ y,

⁵⁸ GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1879.

⁵⁹ El autor se refiere a la posible conculcación, en ciertos supuestos, de la «esfera privada», lo cual enlaza con los derechos fundamentales específicos que se mencionan con posterioridad en el texto principal, ya que, en su opinión, esa privacidad conecta de manera natural con la intimidad, pero da lugar de forma paralela al derecho que recoge el artículo 18.4 de la Constitución española. GIMENO SENDRA, 1998, p. 218. También, por ejemplo, entienden que la publicidad registral podría afectar a la intimidad y a la protección de datos, BASTIDA FREJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 1; MORAL MORO, 2010, p. 196.

Del mismo modo se distingue entre intimidad y protección de datos en, por ejemplo, MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 7 y, en cierto sentido, p. 21.

⁶⁰ La doctrina suele recalcar que la privacidad no es sinónimo de intimidad, ya que el primer término es más amplio que el segundo. Así se señala, por ejemplo, en ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, pp. 311-313, 318; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 7. También se apunta la distinción en ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 307; ROCA TRÍAS, 2017, p. 678; MACHUCA, y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, p. 202; con apoyo de la EM de la derogada LORTAD. Por su parte, OROZCO PARDO se refiere al tema, señalando que se trata de una distinción extendida entre la doctrina y la jurisprudencia, además de haberse previsto, como se señaló, en la propia LORTAD. OROZCO PARDO, 2008, p. 130 nota al pie núm. 10.

En este sentido, hay quien suele emplear el término de privacidad como sinónimo de protección de datos. Es el caso de GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1869; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 7 y, en cierto sentido, p. 21. Lo mismo parece desprenderse de la EM LORTAD.

de manera más específica, al derecho «... a la intimidad personal y familiar...» (art. 18. 1 CE)⁶¹, de un lado, y al derecho a la «auto-determinación informativa» (art. 18.4 CE)⁶², de otro, en cuanto derecho que cuenta con autonomía propia⁶³. Sin embargo, en este

⁶¹ Por ejemplo, BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, pp. 1, 3 y 5; GIMENO SENDRA, 1998, pp. 205, 217 y 218; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 453; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 21; GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002, pp. 196, 197 y 225; MACHUCA, y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, p. 204; MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, pp. 549 y 555. También se sostiene que, en ciertos supuestos, puede existir una afectación de la intimidad debido a la publicidad registral, por ejemplo, STSJ Valencia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.ª) 22 enero 2001 (JUR\2001\56162).

Del mismo modo, se ha señalado que existen supuestos en los que la revelación de un dato puede no incidir sobre la intimidad, pero sí, en cambio, sobre el derecho a la protección de datos, mientras que hay casos en los que puede producirse el efecto contrario. Así lo indican DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 140. Esta idea se recoge de manera más o menos similar en, por ejemplo, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 459 y 470; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 7 y 21; MORAL MORO, 2010, p. 197.

Del mismo modo, en la RDGRN 22 febrero 1991 (RJ\1991\9848) se indica que «... el derecho a obtener y recibir una información veraz, esgrimido por el interesado en la consulta de los libros del Registro, y avalado por el propio texto Constitucional [artículo 20.1, d)], ha de compatibilizarse, y así lo impone la misma norma invocada (artículo 20.4 Constitución Española), con el derecho a la intimidad de quienes pueden resultar afectados y, en esta disyuntiva, no puede desconocerse el carácter relativo y limitado de la publicidad registral, en correspondencia con los objetivos específicos de esta institución cuales son la seguridad del tráfico jurídico mobiliario y el fomento del crédito territorial, lo que impone el necesario rechazo de todas aquellas pesquisas que, encaminadas a la consecución de otros objetivos, absolutamente lícitos pero ajenos al tráfico jurídico, pueden comprometer los no menos legítimos intereses de quienes tienen sus titularidades al amparo de la institución registral».

En cambio, PRADA, en un amplio estudio sobre la intimidad y la publicidad en el Registro de la Propiedad, sostiene que el derecho fundamental no peligra por el hecho de que terceros puedan acceder a la información registral. PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, R. C. D. I., 1992, pp. 1139, 1140, 1141, 1142, 1144 y 1146.

⁶² Expresión empleada en, por ejemplo, LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, *Diario La Ley*, 2021, pp. 2 y 3; MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, pp. 551 y 555; ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 202 nota al pie núm. 114 y p. 207; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 120, 131, 136, 137, 144 nota al pie núm. 66; VIVAS TESÓN, 2020, p. 148, 160, 165, 166, 173 nota al pie núm. 67; MACHUCA, y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, p. 204; VALDÉS DÍAZ, R. C. D. I., 2019, pp. 377 y 378. También, por ejemplo, en la STC 30 noviembre 2000 (RTC 2000\292).

Se establece una conexión entre privacidad y protección de datos en, por ejemplo, ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, p. 312.

Con respecto a la posible afectación de este derecho en el ámbito registral, remitimos al lector a la nota al pie núm. 18 de este trabajo.

⁶³ Ello se pone de manifiesto, por ejemplo, en ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, pp. 305, 311 y 312; MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, p. 551; VALDÉS DÍAZ, R. C. D. I., 2019, pp. 376 y 377; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 138, 140 y 150; OROZCO PARDO, 2008, p. 126; ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 309; ROCA TRÍAS, 2017, p. 680; MORAL MORO, 2010, p. 197. Realizando un pequeño recorrido jurisprudencial y normativo, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 120 nota al pie núm. 2; VIVAS TESÓN, 2020, p. 148 nota al pie núm. 3.

Del mismo modo, resulta especialmente relevante la reflexión contenida en la STC 30 noviembre 2000 (RTC 2000\290), donde, en relación con el artículo 18.4 de la Constitución española, se señala que «... es procedente recordar que este precepto, como ya ha declarado este Tribunal, contiene un instituto de garantía de los derechos a la intimidad y al honor y del pleno disfrute de los restantes derechos de los ciudadanos que es, además,

caso particular, no puede perderse de vista que, como viene a señalar de Angulo, la limitación a la que se refiere el precepto objeto de análisis se impondría, contrariamente a lo que pudiera pensarse, con la finalidad de garantizar la «seguridad» de determinadas personas y no tanto para proteger sus datos o su intimidad⁶⁴. En este sentido, parece que en el espíritu de la norma reside la necesidad de tutelar de manera directa los bienes jurídicos a los que nos referimos en la introducción. Cuestión distinta es que, al limitarse el acceso a los datos por cuestiones de seguridad, queden, al mismo tiempo, protegidos de manera colateral los derechos a los que se refieren los apartados 1 y 4 del artículo 18 de la Constitución española⁶⁵. Así, por ejemplo, el reflejo del domicilio de la titular registral-víctima de violencia de género no solo es un dato personal que incide sobre su esfera íntima y su derecho a la protección de datos, sino que, como veremos de manera detenida, también tiene relevancia desde el punto de vista de la salvaguarda de los derechos subjetivos anteriormente citados⁶⁶.

en sí mismo, “un derecho fundamental, el derecho a la libertad frente a las potenciales agresiones a la dignidad y a la libertad de la persona provenientes de un uso ilegítimo del tratamiento automatizado de datos, lo que la Constitución llama ‘la informática’” (STC 254/1993, de 20 de julio [RTC 1993, 254], F. 6, doctrina que se reitera en las SSTC 143/1994, de 9 de mayo [RTC 1994, 143], F. 7; 11/1998, de 13 de enero [RTC 1998, 11], F. 4; 94/1998, de 4 de mayo [RTC 1998, 94], F. 6 y 202/1999, de 8 de noviembre [RTC 1999/202], F. 2)». También se reconoce la distinción en, por ejemplo, STC 30 noviembre 2000 (RTC 2000\292). La EM LOPD se basa en la segunda de las sentencias citadas al hablar de la autonomía del derecho.

Por su parte, MANRIQUE PLAZA viene a señalar que la posible conculcación del derecho de intimidad mediante el desarrollo de una actividad concreta (utilización ilícita de datos) es lo que justifica la existencia de la institución de la protección de datos. MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, p. 376.

⁶⁴ DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 171. Puede consultarse una reflexión que nos parece similar en RAGA SASTRE, R. C. D. I., 2019, p. 294. Véase, asimismo, GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1879; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, p. 183.

Con respecto a la protección de datos personales de la víctima de la violencia de género en el ámbito procesal, ARAGONESES MARTÍNEZ, 2006, pp. 186 y 187.

⁶⁵ Como señala OROZCO PARDO la protección de datos permite, incluso, salvaguardar otros derechos reconocidos en nuestra Carta Magna. OROZCO PARDO, 2008, p. 130. Esta también es la opinión de MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, p. 551; ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, p. 312. Desde la perspectiva de la conculcación, véase, por ejemplo, ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, p. 313.

Del mismo modo, conviene tener en cuenta que, según la STC 30 noviembre 2000 (RTC 2000\292), «... *el que los datos sean de carácter personal no significa que solo 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*». El subrayado es nuestro.

⁶⁶ Véase la bibliografía que se cita en el apartado correspondiente al análisis del domicilio como dato personal [apartado 7.1 B) de nuestro trabajo].

Esa protección a la venimos aludiendo se articularía, por tanto, a través de «... *la restricción del acceso a la información...*» (art. 222.11 LH) que consta en el Registro de la Propiedad respecto a la mujer que ha sido víctima de violencia de género. En este sentido, Álvarez-Sala Walther llega a concluir que el Registro actuaría de un modo similar a como lo hace un «*fichero Robinson*»⁶⁷.

El mecanismo descrito con anterioridad plantea, bajo nuestro punto de vista, varios interrogantes que deben ser despejados en pos de la seguridad jurídica y de una correcta técnica legislativa. Así, en primer lugar, conviene preguntarse si la medida a la que alude la norma sometida examen resulta realmente necesaria para proteger a las víctimas de violencia de género, teniendo en cuenta, para ello, la actual existencia de mecanismos de protección de los datos que se vienen aplicando, con carácter general, en el ámbito registral. Por su parte, en el supuesto de que la respuesta fuese afirmativa, se haría necesario abordar diversas cuestiones jurídicas relacionadas con la implantación de una futura regulación. Pasamos a tratar los asuntos mencionados.

4. ¿NECESIDAD PRÁCTICA DE LA PREVISIÓN NORMATIVA?

El apartado 11.º del artículo 222 fue introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. Llama, por tanto, la atención que tras algo más de veinte años desde su entrada en vigor (1 de enero de 2002) no se haya articulado la regulación anunciada por el, tantas veces citado, precepto⁶⁸.

Ciertamente, la inactividad por parte del ejecutivo podría llevarnos a concluir que la materia que debe ser abordada desde un punto de vista normativo no tiene una especial relevancia para la sociedad, en cuanto no parece haber tenido la suficiente trascendencia como para poner en marcha el engranaje gubernativo. Los datos, sin embargo, revelan otra realidad.

Desde el año 2003 hasta día de hoy, 1 de junio de 2022, la violencia de género se ha cobrado la vida de 1148 mujeres⁶⁹. Entre septiembre de 2007 y el 31 de julio de 2021 se efectuaron 996890 llamadas calificadas de «pertinentes» al 016⁷⁰. Por su parte, según datos

⁶⁷ ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197 nota al pie núm. 94.

⁶⁸ Ello se puso de relieve en su momento por VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 183 y 184; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 171.

⁶⁹ <https://bit.ly/3PXzyVR> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

⁷⁰ <https://bit.ly/3CmzrLX> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

estadísticos, entre 2009 y 2021 el año con mayor número de denuncias en materia de violencia de género se registra en 2019 (168168 denuncias)⁷¹, hace, apenas, tres años (teniendo en cuenta que 2021 ha sido el cuarto año con más denuncias desde que comienza el registro en el año 2009; con 162848 denuncias)⁷². Para finalizar, estimamos que el hecho de que este año (2022) sea aquel en el que, desde el año 2009, existe un mayor número de dispositivos de seguimiento en activo (2774, hasta la fecha)⁷³ es fiel reflejo de la magnitud del problema socio-educacional ante el cual nos enfrentamos.

En otro orden de cosas, no parece tan descabellado que un agresor pueda obtener ciertos datos relacionados con la víctima a través del Registro de la Propiedad con la finalidad de causarle algún tipo de mal. Así, por ejemplo, Raga Sastre afirma que ETA empleó datos registrales para ubicar a las víctimas que serían objeto de sus operaciones⁷⁴. También se hizo una referencia implícita a este hecho en la enmienda núm. 65 presentada por el grupo parlamentario Popular en el año 2005 respecto al Proyecto de Ley de reformas para el impulso de la productividad. De este modo, en el texto de justificación de la mencionada enmienda se puso de relieve que el procedimiento de restricción de acceso a la publicidad registral resulta vital «... dada la anómala situación de ciertas zonas del país y del hecho comprobado que ciertas organizaciones criminales han utilizado dicha información»⁷⁵.

Por supuesto, terrorismo y violencia de género se desenvuelven en distintos escenarios, no obstante, tampoco hay que perder de vista que 387 de las víctimas mortales de violencia de género no convivían con sus parejas en el momento del desenlace fatal⁷⁶, al mismo tiempo que son numerosas las ayudas que se conceden con la finalidad de que víctima cambie de lugar de residencia⁷⁷. Al no existir convivencia, la agresión solo podrá perpetrarse a partir del conocimiento de una serie de datos por parte del agresor. Como veremos, algunos de estos datos aparecen reflejados en el Registro de la Propiedad, por lo que entendemos que, al

⁷¹ <https://bit.ly/3CDLnKD> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022). Téngase en cuenta que los datos de esta página se van actualizando.

⁷² <https://bit.ly/3CDLnKD> (Página consulta por última vez el 1 de junio de 2022). Téngase en cuenta que los datos de esta página se van actualizando.

⁷³ <https://bit.ly/3CDLnKD> (Página consulta por última vez 1 de junio de 2022). Téngase en cuenta que los datos de esta página se van actualizando.

⁷⁴ RAGA SASTRE, R. C. D. I., 2019, p. 294 nota al pie núm. 59.

⁷⁵ Accesible en: <https://bit.ly/31JRFQT> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

⁷⁶ Accesible en: <https://bit.ly/3CDLnKD> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022). Téngase en cuenta que los datos de esta página se van actualizando.

⁷⁷ Véase la tabla que se publica en <https://bit.ly/3CDLnKD> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022). Téngase en cuenta que los datos de esta página se van actualizando.

menos apriorísticamente, parece existir un peligro razonable para la víctima⁷⁸.

Teniendo en cuenta lo hasta aquí expuesto, consideramos, con apoyo en las reflexiones de Vivas Tesón⁷⁹, de Angulo Rodríguez⁸⁰, Manrique Plaza⁸¹ y Guichot Reina⁸², que, si se atiende a importancia de la materia objeto de regulación, la normativa reglamentaria a la que se refiere el inciso 11.º del artículo 222 LH ya debería ser una realidad.

Cuestión distinta a la anterior es la de si puede entenderse que, en virtud de la configuración actual del Registro de la propiedad y de las normas específicas de protección de datos, no es tan urgente que se acometa la reforma a la que nos venimos refiriendo.

De este modo, conviene atender a dos fenómenos. Así, en primer lugar, no puede pasarse por alto que, como viene a indicar Álvarez-Sala Walther⁸³, el registrador, en su papel de «guardián» de la institución registral⁸⁴ (también calificado por la doctrina de «gatekeepers»)⁸⁵ y, a lo que podríamos añadir,

⁷⁸ Según afirma DE ANGULO RODRÍGUEZ podría producirse un desenlace fatal a causa de la inexistencia de la anunciada regulación reglamentaria. DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 171.

⁷⁹ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 183 y 184.

⁸⁰ DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 171. Véase también la opinión expuesta por DE ANGULO en un seminario y recogida en BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, pp. 7 y 8.

⁸¹ MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, p. 394.

⁸² GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1879.

⁸³ ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197.

⁸⁴ ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197. También se señala en lo que parece ser un fragmento de una STEDH que se cita en GIMENO SENDRA, 1998, p. 225.

Aunque no parece referirse de manera específica a los registradores, PAZ-ARES, 1995, p. 96 señala que el «gatekeeping» implica que un sujeto ha de actuar como «guardián». Del mismo modo, el mencionado autor afirma que el notario, al que califica a lo largo de su trabajo como «gatekeeper» (pp. 89 ss.), es un «guardián» (p. 107), lo cual podría enlazarse con el hecho de que el autor concluye que los registradores también son «gatekeepers» (la p. 102 nota al pie núm. 40).

LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, *Diario La Ley*, 2021, p. 1, por ejemplo, habla de los registradores como «garantes».

⁸⁵ DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 153.

En otro orden de cosas, PAZ-ARES también emplea la expresión de «gatekeeper», así como la de «guardabarreras», para referirse a los notarios. PAZ-ARES, 1995, pp. 89 ss. Del mismo modo, también afirma que los registradores son «gatekeepers» en la p. 102 nota al pie núm. 40 de su trabajo, al mismo tiempo que en la p. 92 nota al pie núm. 19 señala que los Registros (parece que sin especificar el Registro de la Propiedad) «... cumplen una función de “guardabarreras”...».

MÉNDEZ GONZÁLEZ también emplea la expresión «guardabarreras», explicando, no obstante, que este término ligado al de «gatekeepers» conforma una terminología que PAZ-ARES reserva para notarios y registradores. MÉNDEZ GONZÁLEZ, 2008, 2.ª ed., p. 46. Por su parte, también parece que, según pone de relieve RAGA SASTRE, MÉNDEZ GONZÁLEZ hace alusión a estos términos en una entrevista que se le hizo y que fue publicada en el Boletín del IRIB en el año 2016. MÉNDEZ GONZÁLEZ citado en RAGA SASTRE, R. C. D. I., 2019, p. 300 nota al pie núm. 27.

de funcionario público *ex* artículo 274 LH⁸⁶, ya realiza una serie de controles referidos a la protección de los datos personales obrantes en el Registro⁸⁷, en concreto, como viene a señalar el autor⁸⁸, al igual que autores como Gómez Gállico,⁸⁹ y, de forma más tímida, Moral Moro⁹⁰ y Ortiz Fernández⁹¹, a través del examen del interés, de un lado, y del tratamiento de los datos, de otro⁹².

Se emplea esta expresión («*gate-keeper*») respecto al papel de guardián que realiza el Registro de la Propiedad en AKKERMANS, 2017, p. 103.

⁸⁶ Así lo subraya la doctrina con apoyo en el precepto mencionado en el texto principal: GIMENO SENDRA, 1998, p. 219; MORAL MORO, 2010, pp. 202 y 290; VIVAS TESÓN, 2020, p. 158 y también la nota al pie núm. 28 de la citada página; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 129 y también la nota al pie núm. 28 de la citada página. Por su parte, GUICHOT REINA habla de la «función pública» que desempeña el registrador. GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1869. En el mismo sentido, por ejemplo, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 457; MÉNDEZ GONZÁLEZ, 2008, 2.ª ed., p. 44 (véase, asimismo, la p. 45). Apoyándose en GUICHOT REINA, DE ANGULO RODRÍGUEZ considera que son funcionarios que desarrollan una función de carácter público. DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 152.

ROJO IGLESIAS sostiene que, conforme a la normativa vigente, la naturaleza del cargo de registrador es doble, de modo que no solo es un funcionario público sino también un profesional. ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1975.

⁸⁷ ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197. La tesis del autor parece ser premonitoria, pues, con posterioridad, la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado llegaría a un planteamiento similar al afirmar que «*como apuntan las recientes Resoluciones de esta Dirección General de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 ó 9 de enero de 2018, como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales...*». Del mismo modo, RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357).

En la STS 24 febrero 2000 (RJ\2000\2888) se dice que resulta complejo calificar al registrador como funcionario, pero lo que, según la sentencia resulta claro, es que desempeña una función de carácter eminentemente público.

⁸⁸ ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197.

⁸⁹ También parece sostenerse esta tesis en GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 206.

⁹⁰ Aunque se refiere a los modos de esclarecer si el interés es legítimo, MORAL MORO parece decantarse por este sistema de controles en el que se tendrá que tener en cuenta la finalidad, de un lado, y la protección de datos, de otro. MORAL MORO, 2010, pp. 237 y 294.

⁹¹ ORTIZ FERNÁNDEZ viene a afirmar, en relación con el Registro de la Propiedad, que hay que tener en cuenta tanto el hecho de que no todo sujeto podrá acceder a la información como el de que no es posible dar a conocer cualquier dato sin que exista una razón justificativa. ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, p. 300.

⁹² Según la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública [RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357)] existen, más bien, tres tipos de exámenes, de modo que «*ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información*». También RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497).

La anterior teoría parece ser la seguida por autores como ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y*

En segundo lugar, un sector de la doctrina entiende que la facultad que otorgaría la futura regulación del artículo 222.11 LH mantiene una conexión con ciertos derechos que se vienen reconociendo de manera tradicional en el ámbito de protección de datos. Ello nos lleva a preguntarnos, ¿realmente es necesario dar vida a un procedimiento específico (el que se pretende regular según señala el art. 222.11 LH) si, aparentemente, ya existen otras herramientas normativas en el ámbito de protección de datos que permitirían dar cauce al supuesto planteado? Recordemos, nuevamente, que la normativa de protección de datos tiene carácter supletorio.

Pasamos, pues, a analizar ambas cuestiones de manera diferenciada.

5. EL PAPEL DEL REGISTRADOR RESPECTO A LA PROTECCIÓN DE DATOS

5.1 EL EXAMEN DEL INTERÉS

A) Cuestiones previas

Como destaca Martínez Escribano⁹³, la legislación en materia de Derecho privado ha venido imponiendo, de manera indistinta, la necesidad de que el acceso a los datos registrales se supedite a la existencia de un «... *interés conocido*...» (art. 607 CC y 221 y 227 LH), de un «... *interés legítimo*...» (art. 222.3 bis LH y 332.3 RH) o, más generalmente, de un «... *interés*...» (apartados 1 y 10 del art. 222 y art. 222.1 bis LH) máxi-

Constitución, 2018, p. 146; VIVAS TESÓN, 2020, p. 175; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 16. Nosotros, sin embargo, preferimos seguir la tesis que propugna un sector doctrinal acerca de la existencia de dos exámenes, ya que, como veremos, el análisis de la finalidad y del interés legítimo se hallan estrechamente relacionados. En este sentido, compartimos las reflexiones expuestas en la RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817), donde se señala que «... *el registrador ha de calificar, no solo 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*».

⁹³ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 14 y 15. Téngase en cuenta que la autora no se refiere expresamente al artículo 222.10 LH en las páginas mencionadas, no obstante, hemos estimado conveniente añadirlo en el texto principal. Desde una perspectiva general (sin mencionar los incisos específicos), también se hace referencia a la mayor parte de estos artículos en MORAL MORO, 2010, p. 227. OROZCO también alude a alguno de estos preceptos. OROZCO PARDO, 2008, p. 143.

ma que sirve, como se anunció en otro punto de este trabajo, aún sin pretenderlo, para proteger de manera incidental el derecho a la protección de datos⁹⁴.

Siguiendo el hilo argumental de la autora citada en el párrafo precedente, cabe señalar que, a pesar de su aparente sinonimia, no es lo mismo el interés conocido que el interés legítimo⁹⁵. Este panorama se complica si se tiene en cuenta que en diversos estudios⁹⁶, entre ellos el de la propia Martínez Escribano⁹⁷, y resoluciones de la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado⁹⁸ se hace alusión a otra expresión relacionada con el tema que ahora nos ocupa, esto es, el interés *directo*, que, por otro lado, no es más que la conversión de otra locución prevista en la normativa hipotecaria («... *directamente interesado*...» ex art. 332.3 RH).

De este modo, conviene aclarar que, aunque todos los adjetivos que acompañan al vocablo interés (conocido, legítimo, directo)⁹⁹

⁹⁴ Nos remitimos a la bibliografía señalada en la nota al pie núm. 9 de este trabajo.

⁹⁵ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 16. También parece desprenderse de lo apuntado en DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 169; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 143; ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197 nota al pie núm. 94; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 458. De forma algo más tímida, GIMENO SENDRA, 1998, p. 223; ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria», 2019, pp. 1980 y 1981.

MORAL MORO se refiere al debate semántico existente. MORAL MORO, 2010, pp. 227-230 y 294. Aunque después, la autora sostiene que la legislación hipotecaria históricamente ha establecido una identidad entre los términos interés legítimo e interés conocido. MORAL MORO, 2010, p. 228 nota al pie núm. 63.

También se deduce esta distinción de, entre otras, RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817); RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063), RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ\2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR\2021\238357).

⁹⁶ Por ejemplo, GIMENO SENDRA, 1998, p. 223; OROZCO PARDO, 2008, pp. 143 y 146; VILLAVEDE MENÉNDEZ, 2007, p. 84 nota al pie núm. 18; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 458; GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 224; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 142; VIVAS TESÓN, 2020, p. 171. Haciendo una recopilación de la tesis de otros autores, este término es recogido en MORAL MORO, 2010, p. 229.

⁹⁷ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 17. Aunque la autora parece referirse, más bien, a la opinión de un sector doctrinal.

⁹⁸ RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817). A esta le siguen: RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063), RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ\2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR\2021\238357).

Véase, asimismo, la Instrucción 5 de febrero de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre publicidad en los Registros de la Propiedad.

⁹⁹ Llama la atención que OROZCO PARDO se refiere de manera conjunta a estos tres adjetivos, aunque dos de ellos los sitúa entre interrogaciones. OROZCO PARDO, 2008, p. 143. También aluden a estos tres adjetivos, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 458. No obstante, los anteriores autores, apoyándose en la RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145), hablan de una cuarta expresión: interés «patrimonial».

sirven para describir a la misma exigencia impuesta por la legislación hipotecaria, ello no priva de autonomía a cada una de estas palabras ni puede considerarse, repetimos, que estemos ante expresiones sinónimas¹⁰⁰.

Siguiendo el esquema propuesto por Martínez García, y Miquel Lasso de la Vega¹⁰¹, quienes a su vez se apoyan en la RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145), pasamos a analizar el significado de cada una de las expresiones que nos ocupan, además de, como veremos, otra locución.

Por lo que se refiere al interés *conocido*, parte de la doctrina considera que es el que pone de manifiesto el peticionario de los datos (exteriorización)¹⁰², lo cual se traduce, según la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado, «... 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»¹⁰³.

En cuanto al interés *directo*, coincidimos con la reflexión expuesta por Villaverde Menéndez, quien, distanciándose del calificativo *legítimo*, entiende que el primero de los adjetivos citados implica tener en cuenta el lugar que ocupa el peticionario respecto del dato registral¹⁰⁴. En este sentido, como viene a señalar destacadamente Gimeno Sendra, existirá, un interés directo cuando el peticionario

Cabe hacer notar, sin embargo, que, como veremos, al estar esta cuarta expresión tan ligada a la locución interés legítimo creemos necesario limitar nuestra exposición a las palabras expuestas en el texto principal.

También se refieren a estos adjetivos, entre otras, RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817); RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063), RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497).

¹⁰⁰ Se deduce, nuevamente, de lo expuesto en la bibliografía relacionada en la nota al pie núm. 95 de este trabajo, a la que podría añadirse, por ejemplo, VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 84 nota al pie núm. 18. Véase, asimismo, las resoluciones citadas en la nota al pie a la que se hace mención.

¹⁰¹ MARTÍNEZ GARCÍA y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 458. Recuérdese, sin embargo, que los autores empleaban cuatro adjetivos.

¹⁰² MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 16; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 143; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 169. De manera algo más tímida, VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 68.

ÁLVAREZ-SALA WALTHER lo identifica, sin embargo, con la voluntad de averiguar. ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197 nota al pie núm. 94.

Por su parte, MANRIQUE PLAZA parece sostener que el interés conocido y el legítimo son términos sinónimos y vienen a identificarse con el interés que se exterioriza. MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, p. 392.

¹⁰³ RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817). A esta le siguen: RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063), RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357).

¹⁰⁴ VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 84 nota al pie núm. 18.

actúe para satisfacer los intereses atinentes a su círculo jurídico-privado, en tanto que se sitúa en una particular posición en relación con los datos obrantes en el Registro de la Propiedad¹⁰⁵.

Por tanto, no existe, como viene a sostener, en cambio, Prada, un interés general a acceder a la información registral¹⁰⁶, ya que la normativa hipotecaria estipula que, en el caso de que no se dé ese interés directo, será necesario, como veremos más adelante, «... *acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario...*»¹⁰⁷.

¹⁰⁵ GIMENO SENDRA, 1998, p. 223. *A contrario sensu*, VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 84 nota al pie núm. 18. MORAL MORO se pronuncia como GIMENO SENDRA. MORAL MORO, 2010, p. 229.

En sentido similar, aunque sin emplear la expresión de interés directo, VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 381; ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, p. 300. MARTÍNEZ ESCRIBANO también señala este aspecto, aunque parece estar exponiendo la tesis que apoya un sector de la doctrina sin posicionarse al respecto. MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 17.

En contra parece pronunciarse GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 224, quien, al hacer alusión al interés directo, sigue un razonamiento que podría apoyarse en lo señalado por las anteriores SSTs 24 febrero 2000 (RJ\2000\2888) y 7 junio 2001 (RJ\2001\6236), donde se indica el interés no es sinónimo de «... *interés en un procedimiento judicial o administrativo concreto...*». Aunque hay que destacar que GÓMEZ GÁLLIGO señala en otro punto de su trabajo que el interés corresponderá al potencial adquirente. GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 192.

¹⁰⁶ PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, *R. C. D. I.*, 1992, pp. 1139 ss. Del mismo modo, ÁLVAREZ-SALA WALTHER insiste en que si se depuran los datos registrales de carácter personal bastaría con alegar un interés general sin que fuera necesario un interés legítimo apreciado por el registrador. ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197 nota al pie núm. 94.

La tesis de PRADA no es compartida, por ejemplo, por GIMENO SENDRA, 1998, p. 223; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 89; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 168; VIVAS TESÓN, 2020, p. 139; MORAL MORO, 2010, p. 215 nota al pie núm. 39. De forma indirecta, también podría citarse, por ejemplo, a ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, p. 300.

También hay que tener en cuenta lo señalado en la STS 7 junio 2001 (RJ\2001\6236), en la cual se pone de manifiesto que «... *el interés invocado por el recurrente no es un interés fundado en el hecho de que puede verse afectado en el futuro por la normativa impugnada sino que ese interés, en función de su ejercicio profesional, es un interés actual, personal y concreto, no estando en consecuencia ante un interés abstracto, genérico e intangible que podría confundirse con el que subyace en la legitimación popular, sino ante un interés determinado por una realidad cierta objetivable que se concreta, en opinión del recurrente, en la limitación que al principio de publicidad registral se deriva de la normativa objetivo de recurso*».

¹⁰⁷ RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817). A esta le siguen en casi idéntico sentido: RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063), RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ\2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR\2021\238357). A este fenómeno se refiere también VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 84 nota al pie núm. 18; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 458 con apoyo en la RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145). Los autores vuelven a repetir esta idea, de manera algo más tímida, en las pp. 463 y 466 de su trabajo.

Por su parte, ORTIZ FERNÁNDEZ habla de «... sujetos, más o menos concretos e identificables...» frente a «... sujetos abstractos...». ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, p. 300.

El adjetivo *legítimo* suele emplearse como sinónimo de lícito¹⁰⁸. No obstante, nos mostramos disconformes con la concepción generalista que parece existir en cuanto a la licitud del interés¹⁰⁹, en el sentido de que durante los últimos años la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado, basándose en la STS 24 febrero 2000¹¹⁰, ha venido afirmando, al menos de manera inicial, que «... “*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*”»¹¹¹.

Es cierto que, como comentan de Angulo Rodríguez; Canals Brage y Gimeno Gómez-Lafuente, cuando hablamos de interés legítimo nos estamos refiriendo a un interés lícito, pero también lo es que no estamos hablando de cualquier interés que no vaya en contra del ordenamiento, sino, como señalan los mencionados autores, de forma muy similar a lo expuesto en la RDGRN 22 febrero 1991 (RJ1991\9848), de un interés que se halle conectado con la propia finalidad del Registro como institución¹¹².

¹⁰⁸ Entre otros, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 143 y 148; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 458; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 169; GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 224. Aunque este último autor emplea de manera indistinta el término conocido o legítimo.

Con respecto a la denominada jurisprudencia registral, véanse: RDGRN 30 mayo 2014 (RJ2014\3817). A esta le siguen: RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ2016\6063); RDGRN 23 enero 2018 (RJ2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357).

Por su parte, PRADA sostiene que este adjetivo es superfluo, ya que todos los derechos que se ejercitan deben ser lícitos. PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, *R. C. D. I.*, 1992, p. 1120.

VILLAVARDE MENÉNDEZ, al tratar otro asunto, viene a relacionar el interés legítimo con su valor cualitativo. VILLAVARDE MENÉNDEZ, 2007, p. 84 nota al pie núm. 18.

¹⁰⁹ Esta tesis, en cambio, es especialmente defendida por PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, *R. C. D. I.*, 1992, pp. 1140, 1141, 1143, 1144, 1145 y 1146. En DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 138, sin embargo, se explican diversas causas que apoyan la idea de que la teoría de PRADA ha de ser sometida a una revisión en la actualidad.

¹¹⁰ (RJ2000\2888).

¹¹¹ RDGRN 30 mayo 2014 (RJ2014\3817). Esta doctrina se reproduce en RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ2016\6063); RDGRN 23 enero 2018 (RJ2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357).

Véase, asimismo, la STS 7 junio 2001 (RJ\2001\6236).

¹¹² DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 143 y 148. También de ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 155 y 169; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 16. cabe hacer

Precisamente, la propia antigua Dirección General de los Registros y del Notariado matiza su definición de interés legítimo indicando que «*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*»¹¹³. Del mismo modo, el Tribunal Supremo manifestó en la S. 7 junio 2001¹¹⁴, que «*solo si se conoce cuál sea la causa y finalidad que pretende el solicitante puede el Registrador enjuiciar si existe o no interés legítimo*».

De este modo, la legitimidad también se hace depender de la adecuación de la petición a la utilidad o finalidad registral¹¹⁵. En

notar, sin embargo, que esta última autora no se refiere de manera expresa a la licitud, aunque sí que comparte con los anteriores autores el planteamiento de la finalidad.

Consúltese la resolución nombrada en el texto principal. En contra, PRADA, quien critica la resolución. PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, *R. C. D. I.*, 1992, p. 1140 nota al pie núm. 33.

También parecen interesantes las reflexiones expuestas en la calificación negativa de una registradora [RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ2015\145)], donde se mencionó que «... 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 la STC 24 febrero 2020 (RTC\2020\28) se señala, asimismo, que «el art. 222. 7 LH prevé que los terceros tendrán acceso a la información registral para el “logro de fines lícitos”, de donde nace la necesidad de invocar un interés legítimo para su consulta. No se trata de cualquier interés, sino de que esté relacionado con el cumplimiento de la finalidad del registro, es decir, la investigación jurídica, patrimonial y económica, que incluye el crédito, la solvencia y la responsabilidad de los titulares del inmueble».

Sobre el hecho de que solo se da publicidad respecto de aquellos datos relacionados con los fines del Registro de la Propiedad, pueden consultarse, por ejemplo, GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, pp. 192 y 194; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1871 y 1875; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, pp. 314 y 315; ROCA TRÍAS, 2017, pp. 687, 688 y 689; MACHUCA y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, p. 203; VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, pp. 379 y 380; RAGA SASTRE, *R. C. D. I.*, 2019, p. 293; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 17; BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, pp. 5 y 6; ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 169; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 142, 143 y 149; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 172, 176, 177 y 178; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 61-67, 7983; MORAL MORO, 2010, pp. 213, 214, 219, 225, 226, 241, 242, 248, 249, 250, 253, 291, 292, 293, 294 y 296. También VILLAVERDE MENÉNDEZ, cuya opinión queda recogida en BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 11.

Véase, asimismo, la Instrucción de 17 de febrero de 1998.

¹¹³ RDGRN 30 mayo 2014 (RJ2014\3817). A esta le siguen: RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ2016\6063); RDGRN 23 enero 2018 (RJ2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357). Ello se inspira en lo señalado en la Instrucción de 17 de febrero de 1998.

¹¹⁴ (RJ2001\6236).

¹¹⁵ Por ejemplo, VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 85; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 151, 155, 158 y 169; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 140, 143 y 148; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 16 y, aunque no se refiere a la legitimidad, 19; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1870. También hace alusión a este principio VILLAVERDE MENÉNDEZ, cuya opinión fue expresada en un seminario, el cual fue descrito por BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 5. Parece desprenderse de lo que

este punto resulta especialmente ilustradora, a nuestro juicio, la conclusión de Villaverde Menéndez quien sentencia, en relación con la publicidad registral, que los elementos a tener en cuenta tanto para el conocimiento como para la utilización de los datos son, de un lado, el interés, y, de otro, la finalidad¹¹⁶.

Lo anterior enlaza, como vienen a señalar algunos autores¹¹⁷ y la propia antigua Dirección General de los Registros y del Notariado¹¹⁸, con el denominado principio de finalidad o, como se le califica tras la entrada en vigor del RGPD, «limitación de la finalidad»¹¹⁹, el cual, siendo propiamente característico del campo de la protección de datos, implica que «los datos personales serán: [...] b) recogidos con fines determinados, explícitos y legítimos, y no serán tratados ulteriormente de manera incompatible con dichos fines; de acuerdo con el artículo 89, apartado 1, el tratamiento ulterior de los datos personales con fines de archivo en interés público, fines de investigación científica e histórica o fines estadísticos no se considerará incompatible con los fines iniciales...» [art. 5.1 b) RGPD]¹²⁰.

Como hace Noblia, conviene, tras esta exposición, aclarar cuál es la finalidad a la que se hallan sometidos los datos personales obrantes en el Registro de la Propiedad como manifestación de la

apunta, OROZCO PARDO, 2008, pp. 136 y 137 y, con apoyo jurisprudencial, pp. 142 y 143; MORAL MORO, 2010, pp. 230, 237, 294 y, de forma más general, p. 243.

¹¹⁶ VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 68.

¹¹⁷ VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 64 y 71; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 147; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 143; BASTIDA FREJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 4; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, pp. 310, 311, 313 y 314; ROCA TRÍAS, 2017, pp. 682, 683, 685, 686; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 153 y 155; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 183 y 189; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 457; MORAL MORO, 2010, pp. 222 y 233. También parece inferirse de GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1870. Aunque refiriéndose al petición de información registral vía telemática, MANRIQUE PLAZA sostiene que la publicidad formal y el principio finalista son instituciones equiparables. MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, p. 400.

VILLAVERDE MENÉNDEZ también afirmó en un seminario (opinión recogida por BALLUGERA GÓMEZ) que el principio de finalidad es uno de los pilares de la publicidad registral y que es necesario tenerlo en cuenta. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, pp. 4 y 11. También se recalca su importancia en, por ejemplo, MORAL MORO, 2010, pp. 219 y 292.

¹¹⁸ Téngase en cuenta que la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado ya venía enlazando la tarea registral con el principio de finalidad propio de la protección de datos (art. 4.2 de la anterior LOPD). Véase, por ejemplo, RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817); RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063); RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497).

¹¹⁹ Artículo 5.1 b) RGPD.

¹²⁰ Sobre el significado y alcance del principio de finalidad puede consultarse, por ejemplo, BASTIDA FREJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, pp. 3 y 4. Se refieren a él brevemente VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 377. Respecto a Uruguay, NOBLIA, 2017, pp. 618, 620, 623 y 633. En cuanto a Perú, MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, pp. 554 y 555.

publicidad formal¹²¹. La respuesta a este interrogante se encuentra, de forma general, en el artículo 221 LH y, de manera concreta, en la Instrucción de 17 de febrero de 1998.

Así, como recalcan algunos autores¹²², la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado¹²³ y la jurisprudencia¹²⁴, con expreso apoyo en la legislación hipotecaria, «*los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos*» (inciso primero art. 221 LH). En este sentido, la Instrucción de 17 de febrero de 1998 señaló que «*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 solo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. STC 254/1993)...*»¹²⁵.

No obstante lo anterior, según la opinión de Villaverde Menéndez¹²⁶, la citada Instrucción parece contradecirse en otro punto cuando afirma que «*la solicitud de información sobre datos personales sin relevancia (sic) patrimonial se realizará con expresión*

¹²¹ NOBLIA, 2017, pp. 620 y 621. También se plantean esta cuestión, por ejemplo, ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 311; ROCA TRÍAS, 2017, p. 683; ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1968; GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1870.

¹²² DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 163, 166 y 169; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 143, 144 y 146; ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 317; ROCA TRÍAS, 2017, p. 692. Aunque no menciona el precepto en el punto que nos interesa, parece inscribirse en el mismo VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 83.

En DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 138 y 144 se advierte, sin embargo, que el objeto del Registro actualmente parece ser algo más amplio. Sigue esta tesis, MORAL MORO, 2010, pp. 215 y 292.

También VIVAS TESÓN resalta que el Registro de la Propiedad no tiene una sola finalidad. VIVAS TESÓN, 2020, p. 178; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 149.

Por su parte, GUICHOT REINA afirma que no existe un *numerus clausus* en cuanto a los intereses. GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1871.

¹²³ Por ejemplo, RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813). De forma algo más tímida, RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ2015\145); RDGRN 30 mayo 2014 (RJ2014\3817); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ2016\6063); RDGRN 23 enero 2018 (RJ2018\153); RDGRN 3 abril 2018 (RJ2018\1497).

Véase, asimismo, el punto primero de la Instrucción de 5 de febrero de 1987.

¹²⁴ Por ejemplo, se recalca en STS 24 febrero 2000 (RJ2000\2888); STS 7 junio 2001 (RJ2001\6236).

¹²⁵ Esta doctrina se reproduce en casi idéntico sentido en resoluciones como RDGRN 23 enero 2018 (RJ2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357).

¹²⁶ VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 70 nota al pie núm. 8.

del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro». Así, el autor sostiene que el hecho de que ciertos datos personales aparezcan reflejados en el Registro de la Propiedad no implica que sea posible conocerlos, salvo los casos en los que la petición de información registral se dirija a revelar cuestiones directamente relacionadas con la finca¹²⁷.

Lo hasta aquí expuesto ha hecho que se haya hablado, en relación con la solicitud del peticionario, de la exigencia de un «interés patrimonial»¹²⁸, «interés económico»¹²⁹, «contenido inmobiliario»¹³⁰ o, incluso, de «... interés legítimo patrimonial...»¹³¹. No obstante, creemos que no es necesario añadir un cuarto adjetivo al sustantivo interés, pues, como hemos venido explicando, el calificativo legítimo ya presupone la necesidad de que el interés sea respetuoso con los fines que se vienen persiguiendo en el Registro de la Propiedad¹³².

Sentado lo anterior, se hace necesario señalar que será el registrador el que deberá comprobar si el interés se acomoda efectivamente a las finalidades propias de la sede registral (se infiere indirectamente del propio art. 222.1 LH)¹³³, lo cual deberá realizar,

¹²⁷ VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 70 nota al pie núm. 8. La necesidad de que los datos tengan relevancia patrimonial suele resaltarse por la doctrina, pudiendo citar, por ejemplo, a GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1875 y 1877; MORAL MORO, 2010, pp. 214, 225, 226, 241, 242, 250, 253, 291, 292, 293. Aunque después en las pp. 248, 249 y 296 la última autora citada habla de datos patrimoniales y datos personales.

También, por ejemplo, GÓMEZ GÁLLIGO sostiene que normalmente se sustraen de la información registral los datos no jurídicos que puedan afectar a la intimidad. GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 225.

Parecen acoger, en cambio, la tesis de la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado, por ejemplo, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 457, 458, 470 y 471; OROZCO PARDO, 2008, p. 142.

¹²⁸ Por ejemplo, ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1981. MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 458. Estos últimos autores con apoyo en la RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145) (véase pp. 458 y 449 del trabajo anteriormente citado).

¹²⁹ PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, *R. C. D. I.*, 1992, p. 1140 nota al pie núm. 33.

¹³⁰ Por ejemplo, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 151; VIVAS TESÓN, 2020, p. 182; MORAL MORO, 2010, p. 253; DE ÁNGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 169; DE ÁNGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 143.

¹³¹ RDGRN 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219).

¹³² Nuevamente, DE ÁNGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 143 y 148; DE ÁNGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 155 y 169.

¹³³ Así, en la RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817) se puso de manifiesto 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 [RJ 1990, 4762] y de 7 de junio de 2001 [RJ 2001, 5534])». Esta doctrina se reproduce de forma muy similar en RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063); RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357).

atendiendo al motivo concreto que se plantee, esto es, mediante la resolución práctica de supuestos¹³⁴ debido a la ausencia de

Véase también el punto primero de la Instrucción de 5 de febrero de 1987.

Aunque se trata de una cuestión que se infiere de una manera u otra de la propia normativa, este hecho (análisis de la finalidad y, por ende, del interés por el registrador) es recalado por, entre otros, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1874, 1877, 1903 y 1904; BASTIDA FREJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, pp. 5 y 6; OROZCO PARDO, 2008, pp. 142 y 146; ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, pp. 300 y 301; GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, pp. 192, 206, 223 y 224; VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, pp. 373, 380 y 383; GIMENO SENDRA, 1998, pp. 220, 221, 223 y 225; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 155, 163, 168 y 169; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 143, 147, 148 y 149; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 133, 141, 143, 144 y 155; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 162, 170, 173 y 175; MORAL MORO, 2010, pp. 230, 231, 237 y 294. Respecto a la apreciación del interés, más generalmente, véanse, por ejemplo, ROCA TRÍAS, 2017, pp. 692 y 693; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 318; BENDITO CAÑIZARES, *R. C. D. I.*, 2018, p. 3148; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 15.

De forma general sobre el registrador y el interés, por ejemplo, LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, *Diario La Ley*, 2021, p. 1.

GÓMEZ PÉREZ explica que en Puerto Rico no cabe que el registrador restrinja el acceso a los datos obrantes en el Registro, aunque, por otro lado, la autora habla de la necesidad de que el peticionario presente un interés. GÓMEZ PÉREZ, 2017, pp. 327 y 328.

Con respecto a la jurisprudencia, téngase en cuenta que, por ejemplo, se señala que «el criterio que aquí y ahora se sostiene fue ya adoptado por esta Sala en sentencia de 16 de junio de 1996 al establecer que conforme a la Ley los Registradores son quienes deben apreciar la «legitimación», lo que es lo mismo que el interés legítimo, de quienes se accesan al Registro con el propósito de obtener información». STS 24 febrero 2000 (RJ\2000\2888); STS 7 junio 2001 (RJ\2001\6236).

¹³⁴ Se refieren a este fenómeno, por ejemplo, OROZCO PARDO, 2008, p. 146; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1873 y 1877; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 129, 141, 145, 153 y 155; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 157, 158, 170, 173, 183 y 189. También parece apuntarse esta cuestión en ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 314; ROCA TRÍAS, 2017, p. 688; BENDITO CAÑIZARES, *R. C. D. I.*, 2018, p. 3148; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 80; MORAL MORO, 2010, pp. 233, 237 y 294; VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 383; GIMENO SENDRA, 1998, p. 220; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 19; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 148 y 149. De manera algo más tímida, DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 147 y 168. De forma más tímida, GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 206.

Por otro lado, aunque la RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813) se refiere al dato del precio, en ella se señaló que «como apuntan las recientes Resoluciones de esta Dirección General de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 ó 9 de enero de 2018, como regla general, el registrador [...] controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir...» el dato de que se trate. Del mismo modo, RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357).

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha reiterado que el registrador tiene que llegar al fondo del asunto, sin que quepa realizar una apreciación superficial del interés alegado. En este sentido, RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817); RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063); RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357). A favor, por ejemplo, BENDITO CAÑIZARES, *R. C. D. I.*, 2018, p. 3148; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 314; ROCA TRÍAS, 2017, p. 688; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 16 y 17.

En contra, por ejemplo, ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197 nota al pie núm. 94; MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, p. 392; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 148 y 149; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 169.

VALDÉS DÍAZ hace una síntesis de las distintas posturas acerca de esta cuestión, aunque parece posicionarse a favor de la tesis que rechaza el examen exhaustivo. VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 381.

procedimientos específicos¹³⁵. Ello no conlleva «... 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»¹³⁶.

Se suele hablar en este punto de la labor de ponderación que ha de realizarse¹³⁷, lo cual enlaza con el tan conocido principio de

¹³⁵ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 117, 118, 129, 145 y 155; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 158, 174 y 189. MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 1, 15, 16, 20 y 22; MORAL MORO, 2010, p. 295; LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, *Diario La Ley*, 2021, p. 2. Ello es criticado, por ejemplo, por BASTIDA FREJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, pp. 2, 4 y 5; MORAL MORO, 2010, pp. 236, 238 y 295.

Se recogen algunas líneas a seguir en, por ejemplo, BASTIDA FREJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, pp. 4, 5 y 6; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 81 y 82; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 470; ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 149; tímidamente, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1871, 1872 y 1874. También en el trabajo ya citado de MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 16, 20, 21 y 22. MORAL MORO cree que la normativa ofrece alguna línea a seguir, aunque también se refiere de manera tímida a alguna pauta. MORAL MORO, 2010, pp. 232 y 236. Por su parte, la Instrucción de 17 de febrero de 1998 señalaba que podía recurrirse al Protocolo de colaboración del año 1994.

¹³⁶ RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817). También RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063); RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ\2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357).

Sobre este particular, véase, asimismo, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 155; VIVAS TESÓN, 2020, p. 189; MORAL MORO, 2010, pp. 225, 226 y 293.

Aunque, por ejemplo, en de ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 148 y 149 y RAGA SASTRE, *R. C. D. I.*, 2019, p. 272 se habla de la independencia del registrador. También de ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 168. No obstante, de ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 149 se refieren, asimismo, a su responsabilidad.

¹³⁷ MORAL MORO, 2010, p. 231; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1871, 1872 y 1874; LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, *Diario La Ley*, 2021, p. 2; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 145 y 151; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 173, 174, 181 y 182; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 16, 18, 20, 21 y 22; VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, pp. 373 y 383; BENDITO CAÑIZARES, *R. C. D. I.*, 2018, p. 3151; NOBLIA, 2017, pp. 620 y 621; ROCA TRÍAS, 2017, pp. 690, 691 y 693; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 316, 317 y 318; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 80, 81 y 82 nota al pie núm. 16; BASTIDA FREJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, pp. 5 y 6; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 147, 158 y 169; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 142, 146 y 148. Estos últimos autores apuntan en la última de las páginas señaladas que la propia LOPD (la de 1999) ya recogió el juicio de ponderación al permitir el acceso a la información siempre y cuando se respetase el principio de proporcionalidad.

Respecto al ámbito registral, GIMENO SENDRA, 1998, p. 219, 220 y 221. Aunque de forma general, véanse, asimismo, las pp. 207 ss. del trabajo del autor antes mencionado.

Aunque desde la perspectiva del derecho a la intimidad, por ejemplo, PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, *R. C. D. I.*, 1992, pp. 1130 y 1131.

ORTIZ FERNÁNDEZ considera, primeramente, que no es necesaria una ponderación (desde su perspectiva no hay choque de derechos), ya que bastaría con esclarecer el alcance de cada uno de los derechos, no obstante, en otro punto de su trabajo, el autor considera, en la línea de la sentencia que analizaba [STC 24 febrero 2020 (RTC\2020\28)], que es necesario ponderar los intereses en juego. ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, pp. 316, 317, 318 y 319. GIMENO SENDRA, 1998, pp. 210 y 211 también se refiere a la calificación de los derechos al tratar el tema de la proporcionalidad, aunque, como se ha citado más

proporcionalidad¹³⁸ al que se alude de manera específica en el RGPD¹³⁹.

El test de proporcionalidad fue analizado con detenimiento en otro de nuestros trabajos¹⁴⁰, por lo que baste aquí señalar que, a lo que este estudio interesa, el registrador, al valorar cada supuesto¹⁴¹, deberá denegar la publicidad del dato cuando exista una flagrante

arriba, defiende, asimismo, la ponderación de derechos en el ámbito registral. La correcta calificación de los derechos (los reales) también son puestos de manifiesto en MÉNDEZ GONZÁLEZ, 2008, 2.ª ed., p. 36, aunque, lógicamente, el autor se refiere a otra cuestión relacionada con el Registro de la Propiedad (análisis económico en el ámbito registral).

Aunque no alude a la cuestión registral ni al examen del interés, conviene destacar que el Considerando 76 RGPD viene a indicar que habrá de realizarse una ponderación en cuanto al riesgo respecto al tratamiento de los datos. De manera similar, véase el artículo 15. 3 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

¹³⁸ BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 3; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1872 y 1903; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 147 y, apoyándose en jurisprudencia, p. 163; DOMÍNGUEZ ALVAREZ, 2020, p. 191; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 136, 151, 153 y 155; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 165, 182, 183 y 189; ROCA TRÍAS, 2017, p. 682; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 310; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 61; VILLAVERDE MENÉNDEZ cuya opinión aparece plasmada en BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 4. MORAL MORO también habla de proporcionalidad, aunque no parece referirse al test tradicional, sino, más bien, a un principio propio en materia de protección de datos. Así, MORAL MORO, 2010, pp. 212, 219, 222, 250, 291 y 292.

Desde una perspectiva general y, en especial, respecto al derecho a la información, GIMENO SENDRA, 1998, pp. 208 ss.

Sobre la proporcionalidad (aunque con especial mención a la intimidad) en la jurisprudencia, véase, por ejemplo, MACHUCA y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, p. 204. También se refiere a la proporcionalidad MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, p. 400. Aunque este último autor alude a la proporcionalidad respecto al supuesto de acceso telemático por parte de autoridades y funcionarios, en el cual, como veremos, se presume el interés legítimo.

Por lo que se refiere a la proporcionalidad respecto a la posible conculcación del honor en el ámbito registral, véase la STC 24 febrero 2020 (RTC/2020/28) que trata ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, pp. 314 ss.

¹³⁹ En el Considerando 4 del citado cuerpo normativo se recoge que «el tratamiento de datos personales debe estar concebido para servir a la humanidad. El derecho a la protección de los datos personales no es un derecho absoluto sino que debe considerarse en relación con su función en la sociedad y mantener el equilibrio con otros derechos fundamentales, con arreglo al principio de proporcionalidad». También admiten que el derecho a la protección de datos no puede ser calificado de «absoluto», entre otros, ROCA TRÍAS, 2017, p. 682; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 310; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 124; VIVAS TESÓN, 2020, p. 152; DOMÍNGUEZ ALVAREZ, 2020, p. 191. Aunque, según la opinión vertida por VILLAVERDE MENÉNDEZ en un seminario (recogida por BALLUGERA GÓMEZ), se trata de un derecho que no puede ser desplazado. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 4.

¹⁴⁰ Véase AZNAR SÁNCHEZ-PARODI, *R. C. D. I.*, 2021, pp. 2881 ss. y toda la bibliografía y jurisprudencia allí citadas.

¹⁴¹ GIMENO SENDRA sostiene (aunque, más bien, desde la perspectiva del derecho a la intimidad) que en este punto (acceso a la información, seguridad) no se puede dar una respuesta de antemano, ya que es necesaria una valoración. GIMENO SENDRA, 1998, p. 220. En parecido sentido (valorar en cada supuesto), NOBLIA, 2017, pp. 619 y 621, respecto al Derecho de Uruguay. En cuanto al análisis de cada supuesto en relación con la colisión de determinados bienes jurídicos (acceso a la información registral por determinados sujetos, de un lado, y la protección de datos, de otro), MORAL MORO, 2010, p. 250 nota al pie núm. 105.

ROCA TRÍAS, en cambio, sí que parece apreciar un cierto apriorismo cuando afirma que, aunque no se trata de una afirmación absoluta, suele darse preferencia al derecho a la seguridad jurídica que al derecho constitucional a la protección de datos. ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 318; ROCA TRÍAS, 2017, p. 693.

conculcación de los derechos del titular registral¹⁴² y, muy especialmente, del derecho a la vida o a la integridad física¹⁴³ [esta idea encuentra sustento, *mutatis mutandi*, en la STC 16 enero 2006¹⁴⁴].

B) Posibles deficiencias en el control de la licitud del interés respecto a los supuestos de violencia de género

a) ASPECTO OBJETIVO

Álvarez-Sala Walther viene a señalar que el análisis que realiza el registrador respecto del interés del peticionario no parece ser exhaustivo en la práctica¹⁴⁵, opinión que, por otro lado, es compartida por

¹⁴² Así parece recogerse en MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 21 y 22. Esta tesis es compartida por OROZCO PARDO (se refiere a los derechos fundamentales), quien se apoya en el texto de una sentencia que, por otro lado, no se refería al ámbito del Registro de la Propiedad [STS 3 marzo 1995 (RJ\1995\2292)]. OROZCO PARDO, 2008, p. 145.

También parece sostener esta tesis DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 163. Por su parte, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 142 afirman, aunque refiriéndose al derecho de intimidad, que este no puede servir de pretexto para limitar la publicidad registral en aquellos casos en los que el acceso sea legítimo.

Aunque en otro lugar de este trabajo se explica que no parece del todo claro que el tratamiento de datos personales se base en el artículo 6.1 f) RGPD (remitimos al lector al apartado 6.2 de este trabajo y a la bibliografía que allí se cita), conviene tener en cuenta que este punto se señala que el tratamiento con base en intereses legítimos perseguidos por el responsable tiene como límite el «... que sobre dichos intereses no prevalezcan los intereses o los derechos y libertades fundamentales del interesado que requieran la protección de datos personales, en particular cuando el interesado sea un niño» [art. 6.1 f) RGPD].

¹⁴³ Parece insinuarse en DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 146. Sigue a estos autores, MORAL MORO, 2010, pp. 231 y 232. Véase, asimismo, Considerando 75 y 76 RGPD.

Sobre la necesidad de proteger la seguridad y la vida de la víctima, véase la bibliografía que se cita en las notas al pie núm. 21 y 64 de este trabajo.

Aunque se trate de un precepto que está pensado para acceder a información obrante en la Administración pública (sobre esta cuestión nos detendremos más adelante), cabe señalar el artículo 15.3 d) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno señala que uno de los criterios a seguir a la hora de ponderar derechos es «la mayor garantía de los derechos de los afectados en caso de que los datos contenidos en el documento puedan afectar a su intimidad o a su seguridad...».

¹⁴⁴ (RTC\2006\11). Se trató de un supuesto en el que se denegó a un preso condenado por terrorismo a recibir varios números de una revista por su potencial peligro respecto a la vida y la integridad física de los funcionarios de prisiones. Debe hacerse notar, sin embargo, que, como pondremos de relieve en otro punto de este trabajo, no consideramos que en el caso que nos ocupa se produzca una verdadera afectación del derecho fundamental a recibir información, esto es, el contenido en el artículo 20.1 d) de la Constitución española.

¹⁴⁵ ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, pp. 197 y 198. También ÁLVAREZ-SALA WALTHER, cuya opinión fue expresada en un seminario y que quedó recogida por BALLUGERA GÓMEZ. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 10.

Por su parte, MADRID PARRA, cuya tesis fue plasmada por BALLUGERA GÓMEZ, sostiene que la rapidez del tráfico jurídico no puede poner en entredicho la seguridad jurídica. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, pp. 12 y 13.

Manrique Plaza¹⁴⁶. El principal problema reside, según explican los autores anteriormente citados¹⁴⁷, así como Vivas Tesón¹⁴⁸, en la brevedad de tiempo establecido para realizar un examen de tal entidad que, según establece la legislación hipotecaria en el caso de las certificaciones (y, como señalan algunos autores, parece que para las notas simples «físicas»)¹⁴⁹, no podrá «... *exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca...*» ex artículo 236 LH, mientras que, como indican Vivas Tesón y Rojo Iglesias, para la solicitud de lo que se califican como notas simples de carácter telemático¹⁵⁰, «... *el registrador deberá notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza o deniega el acceso*» (art. 222.3 bis LH)¹⁵¹.

Teniendo en cuenta que, como indica Vivas Tesón, el Registrador no solo ha de comprobar la identidad del solicitante, sino que, además, debe realizar un juicio sobre los intereses y derechos en juego¹⁵², se hace muy complicado que pueda tomar una decisión meditada y garantista¹⁵³. Así, Álvarez-Sala Walther no duda en sostener que, en la práctica, no es posible que el registrador examine de forma exhaustiva y pormenorizada el interés de cada uno de los peticionarios, llegando a afirmar que esperar lo contrario supondría un intento «... de poner puertas al campo»¹⁵⁴.

Del mismo modo, cabe hacer notar que, en función de la materia, se puede presumir el interés en algunos de los supuestos en los que

¹⁴⁶ MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, pp. 392 y 393.

¹⁴⁷ ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, pp. 197 y 198; MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, pp. 392 y 393.

¹⁴⁸ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 145; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 174 y 175.

¹⁴⁹ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 145 nota al pie núm. 69; VIVAS TESÓN, 2020, p. 174 nota al pie núm. 70; ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1973. También se señala en la Instrucción 5 febrero 1987.

¹⁵⁰ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 145 nota al pie núm. 69; VIVAS TESÓN, 2020, p. 174 nota al pie núm. 70; ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1974.

Aunque las reflexiones de GUICHOT REINA viene a recalcar que el artículo 222.10 LH no permite a simple vista hablar de notas simples telemáticas, ya que, según su opinión, la norma parece recondicionarse a la exhibición, para concluir, sin embargo, que el acceso no es al libro pues la información está extractada (al menos, en el caso de los terceros que no son funcionarios). GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1900, 1901 y 1904. MORAL MORO entiende que nos hallamos ante notas simples de carácter telemático, para lo cual se apoya en el artículo 222.9 LH, MORAL MORO, 2010, pp. 260, 262, 263, 268, 269, 270 y 299. Precepto que, en nuestra opinión, parece bastante claro al respecto.

¹⁵¹ GUICHOT REINA destaca la fugacidad del plazo dado por la legislación. GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1905.

¹⁵² VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 145; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 174 y 175. Sobre este punto, véase, asimismo, ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 198.

¹⁵³ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 145; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 174 y 175; ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, pp. 197 y 198; MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, pp. 392 y 393.

¹⁵⁴ ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, 2009, p. 198.

se solicita una nota simple. Así, el artículo 332.5 RH establece que «dicho interés se presumirá en el supuesto de que la información se solicite a efectos tributarios, de valoraciones inmobiliarias o con finalidad de otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria, con inserción literal si lo requiere el solicitante». Por tanto, cuando se alega el interés con alguno de los fines señalados en el precepto transcrito no parece que pueda existir un examen sobre la verdadera legitimidad del interés¹⁵⁵.

Partiendo de las deficiencias expuestas, podría darse el caso de que, superando este filtro registral, un maltratador, tras alegar la existencia de un interés legítimo, pudiese acceder a determinados datos personales relativos a la víctima de violencia de género.

b') ASPECTO SUBJETIVO

La regla general consistente en la necesidad de alegar la existencia de un interés en las peticiones de información registral parece, al menos a simple vista, verse excepcionada, como indica Orozco Pardo¹⁵⁶, cuando el peticionario es una «... autoridad, empleado o funcionario público...» (arts. 221 inciso segundo y 222.10 LH) o alguno de los sujetos a los que se refiere el inciso segundo del artículo 332.3 RH, lo cual ha sido criticado por algún autor¹⁵⁷ y, en cuanto al acceso por parte de funcionarios, por distintos partidos políticos, con mayor o menor rotundidad¹⁵⁸.

Lo expuesto en el párrafo precedente podría llevar a concluir que, al excepcionar el examen del interés, sería más fácil para cualquiera de los sujetos a los que aluden las normas precitadas acceder a los datos personales obrantes en el Registro y, por ende, los de la

¹⁵⁵ Ello es criticado por la doctrina como se pone de relieve, por ejemplo, en MORAL MORO, 2010, pp. 236 y 295.

¹⁵⁶ OROZCO PARDO, 2008, pp. 136, 137 y 143.

¹⁵⁷ Por citar a alguno de los autores que critican la redacción de la normativa hipotecaria en cuanto a este punto, MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 12, 13, 14, 15 y 22. Respecto al inciso segundo del artículo 221 LH, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 143.

Hablando de la opinión que señala un sector doctrinal acerca del artículo 222.10 LH, MORAL MORO, 2010, pp. 271 y 272. Sobre el artículo 222.10 LH también se pronuncia GUICHOT REINA, quien llega al extremo de afirmar que podría calificarse el precepto de inconstitucional y contrario a las normas de protección de datos en cuanto a la consulta telemática por parte de autoridades y funcionarios. GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1900, 1901, 1903, 1904, 1905 y 1906.

Respecto a la previsión contenida en el artículo 332.3 RH, BASTIDA FREJEDO, y VILLAVARDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 5; VILLAVARDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 84 y 87.

¹⁵⁸ Véanse, respecto a las enmiendas presentadas frente al Proyecto de Ley de Reformas para el impulso de la productividad, enmienda núm. 16.^a del grupo parlamentario Coalición Canaria, enmienda núm. 65.^a del grupo parlamentario Popular, enmienda núm. 115.^a del grupo parlamentario Esquerra Republicana. Accesible en: <https://bit.ly/3JRFQQT> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

víctima-titular con el consecuente peligro que ello entraña. En este punto conviene traer a colación la reflexión que realiza Martínez Escribano, quien afirma que el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha reconocido en sus pronunciamientos la existencia de extralimitaciones por parte de funcionarios respecto a la cuestión de la protección de datos personales (según la autora, son casos que no están directamente relacionados con el funcionamiento del Registro de la Propiedad)¹⁵⁹.

No obstante lo anterior, debemos realizar una serie de matizaciones. En primer lugar y en contra de lo que parece sostener algún autor¹⁶⁰ y de lo que se señalaba en la Instrucción de 5 de febrero de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre publicidad en los Registros de la Propiedad¹⁶¹, conviene aclarar, con Vivas Tesón¹⁶², (también se hace notar por parte de la doctrina¹⁶³ y algún pronunciamiento relativamente reciente de la

¹⁵⁹ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 15. La autora pone como ejemplo en la nota al pie núm. 7 de la p. citada, la STEDH (Sección 4.ª) 14 abril 2020 (TEDH 2020/50).

¹⁶⁰ BENDITO CAÑIZARES afirma que estos sujetos ni siquiera han de esgrimir los motivos de su petición ni deberán demostrar que esta se adecúa a los objetivos propios del Registro de la Propiedad. BENDITO CAÑIZARES, *R. C. D. I.*, 2018, p. 3146. Por su parte, GÓMEZ GÁLLIGO sostiene que en estos casos se excepciona la exigencia de interés legítimo, para después señalar que ello no suprime la obligación de hacer constar la causa de la consulta, de un lado, y de que el registrador tenga que declarar si esta se ajusta a la finalidad registral, de otro (aunque, en su opinión, este no debe entrar a analizar el fondo del asunto). GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, pp. 192, 193, 195, 203, 208, 224. MORAL MORO, aunque sostiene que todos estos sujetos no tienen presunción de interés (pero sí de encargo), sigue la tesis de GÓMEZ GÁLLIGO. MORAL MORO, 2010, p. 234. Véanse, asimismo, las pp. 235 y 295 de su trabajo.

Por su parte, GUICHOT REINA viene a afirmar que, con independencia de la presunción de interés respecto a los sujetos a los que nos venimos refiriendo y a las autoridades y funcionarios, estos deben de poner de relieve los motivos por los cuales realizan la petición, sin perjuicio de que exista una presunción de la correspondencia entre la consulta y los objetivos registrales. GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1871.

BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ afirman que en este supuesto se presume la existencia de interés. BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 5.

¹⁶¹ En esta Instrucción se indicaba que «el registrador podrá dispensar la justificación del interés a las personas o entidades cuando la obtención de la información registral constituya el objeto específico de sus actividades profesionales o empresariales o sea elemento esencial para su regular desenvolvimiento, (entidades y organismos públicos, entidades financieras, profesionales del derecho (sic), detectives, gestores, agentes de la propiedad inmobiliaria, informadores comerciales, verificadores de fincas y demas (sic) profesionales que desempeñen actividades similares». Del mismo modo, en la RDGRN 12 febrero 2015 (RJ2015/1219) se señaló que «nada obsta a lo anterior que, de acuerdo con la previsión de la Resolución de este Centro Directivo de 5 de febrero de 1987 y del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, el registrador haya dispensado de la acreditación del interés cuando la solicitud constituya el objeto específico de las actividades profesionales o empresariales del solicitante o sea elemento esencial para su regular desenvolvimiento...».

¹⁶² VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 142 y 143; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 172 y 173.

¹⁶³ Por ejemplo, VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 87; MORAL MORO, 2010, pp. 234 y 295. De forma muy tímida, pues únicamente aluden a la presunción en cuanto al encargo, de ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 148; de DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 171; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1871. Resumiendo la doctrina sentada por la

antigua Dirección General de los Registros y del Notariado en el que se apoya la primera autora citada¹⁶⁴), los sujetos a los que se refiere el inciso segundo del artículo 332.3 RH únicamente están exentos de «... acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido...» (inciso primero art. 332 RH), pero no de que hagan referencia a «... la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro...» (inciso segundo 332 RH); lo cual se traduce en que, en estos casos¹⁶⁵, se sigue exigiendo la existencia de un interés legítimo¹⁶⁶.

RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153), MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 463. Los autores también subrayan esta idea en la p. 466 de su trabajo.

¹⁶⁴ RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817); RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497). En estas resoluciones se apoya VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 143, muy especialmente, la nota al pie núm. 63; VIVAS TESÓN, 2020, p. 172, muy especialmente, en la nota al pie núm. 64.

¹⁶⁵ Llama la atención la aparente contradicción entre el supuesto de «... las Entidades y Organismos públicos...» (art. 332.2 RH) y lo dispuesto en los artículos 221 inciso segundo y 222.10 LH. VILLAVERDE MENÉNDEZ comenta en las páginas citadas a continuación que existe una presunción de interés por parte de los entes públicos, pero, al mismo tiempo, sostiene que es necesario acreditar ese interés y que este sea acorde con la finalidad que persigue el Registro de la Propiedad. VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 89 y 90. Dejando a un lado lo poco útil de la existencia de la presunción de interés, para después permitir que el registrador indague sobre el mismo (lo reconoce el propio autor en otro punto de su trabajo, concretamente, en la p. 87; véase, asimismo, VIVAS TESÓN, de manera general sobre la acreditación del interés: VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 143; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 172 y 173), resulta curioso que, según el articulado de la normativa hipotecaria, se permita que los funcionarios de manera individual tengan esa presunción de interés, pero no parezca tenerla un ente público en el sentido amplio de la expresión.

Por su parte, GUICHOT REINA sostiene que, por ejemplo, los órganos judiciales y administrativos que actúen cuentan con presunción, siempre que hagan valer la causa. GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1871 y 1872.

MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA parecen sugerir, sin embargo, que los supuestos de solicitud por la Administración deberían de encuadrarse en el artículo 221 LH. MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 463 y 464. Lo mismo viene a sostener, nuevamente, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1871 y 1872.

¹⁶⁶ Tal y como se pone de manifiesto en la RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153): «... como ha señalado recientemente este Centro Directivo en su Resolución de 14 de julio de 2016, se presume que ostentan la representación de las personas por cuyo encargo manifiestan actuar, pero sin que ello signifique que no deban especificar el interés legítimo que justifica la solicitud, interés que ha de ser calificado por el registrador. Como tiene declarado este Centro Directivo, la presunción del apartado 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario a favor de determinados profesionales, les exime de acreditar el mandato recibido, pero no 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». En casi idéntico sentido, RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497). Véase, asimismo, en cuanto al último de los argumentos de la resolución transcrita, la RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817).

En estas resoluciones se apoya VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 143, muy especialmente, la nota al pie núm. 63; VIVAS TESÓN, 2020, p. 172, muy especialmente, en la nota al pie núm. 64. También parece apuntarse en VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 87; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 466. Estos dos últimos autores también subrayan esta idea en la p. 463 de su trabajoresumiendo la doctrina sentada por la citada RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153). Por su parte, DE

No ocurre lo mismo, sin embargo, con las peticiones realizadas por «... *autoridad, empleado o funcionario público...*» (arts. 221 inciso segundo y 222.10 LH), ya que, en estos casos, sí que existe una presunción del interés¹⁶⁷. No parece,

ANGULO RODRÍGUEZ habla de la «presunción del encargo». DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 171.

Del mismo modo, merece la pena reproducir otro de los argumentos expuestos en la RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817), donde se indica que «... *la registradora, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no solo 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*». Esta doctrina se reproduce en casi idéntico sentido en las RRDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063); 23 enero 2018 (RJ\2018\153); 27 febrero 2018 (RJ\2018\813); 3 abril 2018 (RJ\2018\1497) y en la RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357).

¹⁶⁷ Así, se afirma que «*solo 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*». RRDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817), 23 enero 2018 (RJ\2018\153) y 3 abril 2018 (RJ\2018\1497). De forma más tímida, RDGRN 27 febrero 2018 (RJ\2018\813).

Aunque se trate de una previsión normativa, este fenómeno (presunción de interés de los funcionarios) es subrayado especialmente por MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 12, 13 y 15; OROZCO PARDO, 2008, p. 122; MORAL MORO, 2010, pp. 236, 237, 271, 272, 295, 296 y 300. VIVAS TESÓN con apoyo en dos de las resoluciones citadas en esta misma nota al pie [RRDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817) y 23 enero 2018 (RJ\2018\153)], VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 140 y 143 nota al pie núm. 64; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 169 y 173 nota al pie núm. 65.

En la RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817) se señala respecto al interés que «... *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)*». Esta tesis se reproduce de manera casi idéntica en las RRDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219), 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063), 23 enero 2018 (RJ\2018\153), RDGRN 27 febrero 2018 (RJ\2018\813) y 3 abril 2018 (RJ\2018\1497).

Hay quien, sin embargo, sostiene que la presunción del interés no exige de la necesidad de que la petición se ajuste a las finalidades de la institución registral. Así, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 464. Por su parte, GUICHOT REINA sostiene que la presunción consiste precisamente en estimar que la consulta sea acorde a las finalidades del Registro. GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1871.

En parecido sentido, algunos autores consideran que, al menos, sería necesario que los funcionarios adujesen el motivo de la consulta. Así, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 143 y 148. También parece desprenderse, asimismo, de lo señalado en el trabajo de DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 171. También, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1871 y 1872.

En contra parece pronunciarse, muy tímidamente, MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 15, quien considera que no es necesario hacer valer ningún motivo. Por su parte, ROJO IGLESIAS sostiene que basta con alegar el motivo, pero que debe requerirse que el registrador indague sobre el mismo. ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1980.

MORAL MORO señala que el precepto no es claro en cuanto a este punto, aunque destaca que la doctrina suele apoyar la necesidad de alegar un motivo ante el registrador. MORAL MORO, 2010, pp. 236 y 295.

por tanto, imposible que exista una *fuga* de datos de la víctima cuando el peticionario de la información registral desempeña una función pública.

Es cierto que, como advierte Guichot Reina¹⁶⁸, la normativa hipotecaria ha previsto diversas cautelas respecto al acceso a la información registral por parte de los sujetos a los que nos referimos en el párrafo anterior, entre las que pueden citarse¹⁶⁹ la exigencia de que el mismo actúe dentro del marco del ejercicio de sus funciones (inciso segundo art. 221 y art. 222.10 LH)¹⁷⁰ y, respecto al acceso telemático, de un lado, la obligación de que el peticionario se identifique como funcionario, autoridad o empleado público¹⁷¹ y de que, en su caso, se responsabilice de la consulta¹⁷² y, de otro, la imposibilidad de acceso al Índice de Personas sin la oportuna intermediación del registrador¹⁷³ (todo ello en el art. 222.10 LH). Del mismo modo, hay quien sostiene que, en estos supuestos, debe seguir existiendo un tratamiento de los datos por parte del registrador¹⁷⁴ (lo cual podría encontrar

¹⁶⁸ GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, pp. 1905 y 1906.

¹⁶⁹ GUICHOT REINA subraya dos de ellas de manera específica (responsabilidad por el acceso basado en sus funciones y la imposibilidad de acceso al Índice de Personas sin la paralela intermediación del registrador). GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, pp. 1905 y 1906. Aunque después se refiere de manera, más o menos indirecta, a otras garantías en su trabajo como se verá en la bibliografía que se señala de este autor en las siguientes notas al pie de este trabajo.

¹⁷⁰ Aunque se trata de una previsión recogida en la ley, se hace especial hincapié respecto de esta limitación en, por ejemplo, MORAL MORO, 2010, pp. 237, 273, 295, 296 y 300; ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1973; MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, pp. 393 y 395; OROZCO PARDO, 2008, p. 137; GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, pp. 1894 y 1903. Este último autor apunta, asimismo, que debería comprobarse que la actividad que desempeña el funcionario o autoridad esté conectada con el acceso a los datos obrantes en el Registro de la Propiedad. GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1907.

¹⁷¹ Siendo una cuestión recogida en la legislación, esta prevención normativa es subrayada por, entre otros, MORAL MORO, 2010, pp. 271, 295 y 296; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 458 y 464; MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, pp. 393, 399 y 400; GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, pp. 1894, 1895, 1903 y, de manera algo más tímida, p. 1907; OROZCO PARDO, 2008, p. 137.

¹⁷² Nuevamente, aunque se trate de una previsión normativa, esta especial garantía es subrayada por, entre otros, MORAL MORO, 2010, pp. 271, 273 y 300; GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, pp. 1894, 1903, 1905 y 1906, MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, pp. 393 y 395.

¹⁷³ Estando regulada esta cuestión en las normas, se recalca especialmente esta limitación en, por ejemplo, MORAL MORO, 2010, pp. 237, 271, 272, 273 y 300; MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, pp. 393 y 399; GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, pp. 1894 y 1906.

¹⁷⁴ MORAL MORO, 2010, pp. 265, 266, 272, 273, 298, 299 y 300. Se deduce también de MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 13. DE ANGULO RODRÍGUEZ sostiene que la posibilidad de permitir el acceso telemático directo sin intermediación va en contra de la normativa de protección de datos (téngase en cuenta que se refiere a la normativa anterior) para después subrayar que el acceso de los funcionarios será a la información extractada. DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 159 y 161.

No parece mostrarse favorable a esta idea MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, p. 395. Por su parte, GUICHOT REINA sostiene que el artículo 222.10 LH no es claro en

sustento en lo dispuesto en el art. 332.2 RH al disponer que «*se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del Registrador...*») ¹⁷⁵, extremo al que nos referiremos en el próximo epígrafe.

No obstante, nos parece que, al no poder hablarse de un verdadero y propio examen del interés por parte del registrador ¹⁷⁶, los datos personales de la víctima y, por ende, su propia seguridad encuentran un potencial riesgo debido a la configuración de la normativa actual ¹⁷⁷.

cuanto a este punto, pero parece entender que se permite el acceso a cualquier dato obrante en el Registro de la Propiedad. GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1900 y 1904. Aunque después el mismo autor señala en la p. 1877 de su trabajo que, en relación con la exhibición de los libros, debería existir un tratamiento profesional con independencia de que se presuma o no el interés.

¹⁷⁵ En este sentido, VIVAS TESÓN, aunque se refiere más bien a los archivos, aclara que ese «cualquier medio» incluye el acceso telemático. VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 141; VIVAS TESÓN, 2020, p. 171.

¹⁷⁶ Sobre el acceso telemático, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1903, 1904 y 1906. Hablando de forma general del artículo 222.10 LH y de una corriente doctrinal concreta, MORAL MORO, 2010, pp. 272. Véase también MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 12 y 13. Así, se señala que el registrador debería examinar (calificar) el interés. DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 143.

¹⁷⁷ GUICHOT REINA, aunque no se refiere en este punto a los supuestos de violencia de género, afirma en relación con el acceso telemático por parte de autoridades y funcionarios que ello entraña un peligro debido a la posible utilización indebida de datos. GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1904. El citado autor apunta algo similar en cuanto al riesgo en la p. 1905 de su trabajo.

MORAL MORO, por su parte, señala que la interdicción de acceso sin intermediación del registrador al índice de Personas se debe, entre otras cuestiones, a razones de «seguridad personal». MORAL MORO, 2010, p. 273.

5.2 EL PRINCIPIO DE «MINIMIZACIÓN DE DATOS» Y EL «TRATAMIENTO PROFESIONAL» DE LOS MISMOS

La legislación hipotecaria (incisos 1, 2 y 4 del art. 222 LH¹⁷⁸, así como el art. 233 LH¹⁷⁹; apartados 1, 4, 5 y 6 del art. 332 RH¹⁸⁰) viene a imponer que, en aquellos supuestos en los que proceda la revelación de datos registrales, la puesta en conocimiento de los mismos deberá limitarse a los que sean estricta y realmente necesarios para satisfacer los intereses del peticionario¹⁸¹. Esta máxima puede

¹⁷⁸ En el primer apartado se establece que «los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación». Por su parte, el segundo inciso del precepto señalado en el texto principal, reza «la manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado». En cuanto al cuarto inciso, en el mismo se indica que «la obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la misma se exprese con claridad y sencillez, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier interesado». El subrayado de los apartados es nuestro.

¹⁷⁹ «Los Registradores, previo examen de los libros, extenderán las certificaciones con relación únicamente a los bienes, personas y períodos designados en la solicitud o mandamiento, sin referir en ella más asientos ni circunstancias que los exigidos, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo doscientos treinta y en el doscientos treinta y cuatro; pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento o solicitud». El subrayado es nuestro.

¹⁸⁰ A continuación se transcriben los apartados mencionados con el subrayado por nuestra parte de los aspectos que resultan interesantes para nuestro estudio. Así, «1. los Registradores pondrán de manifiesto en la parte necesaria el contenido de los libros del Registro...»; «4. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos...»; «5. La nota simple, informativa consistirá tan solo en un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación [...] La nota simple, deberá reflejar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, sin extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante...»; «6. (Anulado). La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la publicidad se exprese con claridad y sencillez, y solo incluirá los datos previstos en el inciso primero del apartado 5, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales de la parte necesaria del contenido del Registro, a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier personal, que tenga interés legítimo en ello...».

¹⁸¹ Ello se puso igualmente de manifiesto en la Instrucción de 17 de febrero de 1998, donde se señaló que «los Registradores serán responsables de que la publicidad formal refleje fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante». En la misma Instrucción también se afirmó que «los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, al dar conocimiento del contenido del Registro, en la parte necesaria, a las personas que lo soliciten, por nota simple o por certificación, lo harán, en todo caso, mediante el tratamiento profesional de la información, de modo que resulte expresada con claridad y sencillez y se excluyan los datos que carezcan de trascendencia jurídica, siendo efectiva la posibilidad de publicidad sin necesidad de intermediación».

También se había señalado en su día en la Instrucción de 29 de octubre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre medios técnicos en materia de

reconducirse a lo que en la normativa comunitaria se conoce como principio de «minimización de datos»¹⁸² o, lo que es lo mismo, que «los datos personales serán: [...] c) adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario en relación con los fines para los que son tratados...» [art. 5.1 c) RGPD]¹⁸³. En este sentido, el registrador, bautizado por la doctrina mayoritaria como responsable de los datos¹⁸⁴, puede incurrir en las sanciones que se prevén en la LOPD si suministra más datos de los que son necesarios para cumplir con la petición

comunicaciones entre Registradores y ordenación de sus archivos, donde se apuntaba que «la obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal, excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica, e implica que la publicidad formal se exprese con claridad y sencillez, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales...».

¹⁸² Se alude a este principio: Considerando 156, artículos 5. 1 c), 25.1, 47.2 d) y 89.1 RGPD. Según VALDÉS DÍAZ, en Latinoamérica se habla, más bien, del principio de necesidad. VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 377.

¹⁸³ Véase, asimismo, Considerando 39 RGPD.

¹⁸⁴ Casi la totalidad de la doctrina considera que el registrador ocupa la figura de responsable de los datos. Defienden esta postura, entre otros, MORAL MORO, 2010, pp. 203, 204, 206, 213, 218, 219, 276, 290, 292, 302; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 456 y 457; GÓMEZ GÁLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 199; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 151, 153, 154, 155; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1869 y 1903; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 8 y 13; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 132; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 160 y 161; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 92; OROZCO PARDO, 2008, pp. 122, 140, 141, 142 y 145; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 139, 140 y 141. TAUS no se refiere directamente al registrador, pero señala que el Registro de la Propiedad, como institución, es el responsable de controlar los datos. TAUS, 2017, p. 740. En un seminario, según destaca BALLUGERA GÓMEZ, OROZCO PARDO calificó al registrador como responsable del fichero. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 6.

Por su parte, ROCA TRÍAS considera que el registrador desempeña, más bien la función del encargado del tratamiento, mientras que el responsable sería el propio Registro de la Propiedad. ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 312; ROCA TRÍAS, 2017, p. 685. Esta tesis (encargado del tratamiento) parece ser compartida por MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA para el caso de la liquidación de impuestos. MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 464 y 465.

MANRIQUE PLAZA hace una mención conjunta de la figura del encargado y la del responsable, por lo que podría estar refundiendo, al menos aparentemente, ambas figuras en una para referirse a la función que desempeña el registrador. MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, p. 383.

La antigua Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado en alguna de sus resoluciones que el registrador, al ser el responsable del Registro de la Propiedad, debe ocuparse del tratamiento de los datos [RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018/813); también RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021/238357)].

Habría que tener en cuenta que, en cuanto al tratamiento de datos que pueda tener como consecuencia el uso de la página web del Registro, el Colegio de Registradores recuerda que el responsable, en este caso sería el propio Colegio de Registradores. Accesible en: <https://bit.ly/3MrG84o> (Página consultada por última vez el 23 de abril de 2022). BENDITO CAÑIZARES va más allá y parece afirmar que este órgano será siempre el responsable del tratamiento de los datos. BENDITO CAÑIZARES, *R. C. D. I.*, 2018, pp. 3149. Por su parte, DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 154 afirma que, en los supuestos de acceso telemático, el Colegio es encargado del tratamiento. También DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 141. MORAL MORO parece adherirse a la tesis de estos autores en MORAL MORO, 2010, p. 202 nota al pie núm. 17.

de publicidad formal [apartados a) y, quizás, d) del art. 72.1 LOPD en relación con el art. 5.1 RGPD]¹⁸⁵.

Sentado lo anterior, cabe destacar que, a pesar de lo establecido en el artículo 222.6 LH¹⁸⁶, el funcionamiento la propia institución registral hace que lo que se califica como «*el tratamiento profesional*

¹⁸⁵ Aunque no se refiere a la normativa actual, DE ANGULO RODRÍGUEZ estima que, en ciertos casos, el registrador podía ser sancionado a través de, por ejemplo, las infracciones previstas en los apartados 3 g) y 4 b) del artículo 44 de la LOPD de 1999. DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 151 y 162. También DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 149 y 151. Debe destacarse que el mencionado apartado 4 b) es muy similar al artículo 72.1 d) de la norma actual y también se relaciona con alguno de los principios del artículo 5.1 RGPD y, por ende, con el artículo 72.1 a) de la vigente LOPD. Por su parte, MORAL MORO también sostuvo, en cuanto a la legislación anterior, que el registrador era responsable conforme al artículo 43 LOPD 1999, pudiendo incurrir en infracciones de carácter grave. MORAL MORO, 2010, pp. 204, 213 y 246.

De modo general, sobre la responsabilidad y aplicación de las sanciones de la anterior LOPD, OROZCO PARDO, 2008, pp. 142 y 144-146. También entiende que al registrador se le aplican sanciones, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 135; VIVAS TESÓN, 2020, p. 164.

Refiriéndose al artículo 18 LH, BENDITO CAÑIZARES, *R. C. D. I.*, 2018, pp. 3146 y 3147. También VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 145; VIVAS TESÓN, 2020, p. 174.

Sobre la responsabilidad de los registradores en la legislación anterior, GÓMEZ GÁLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, pp. 192 y 200.

MARTÍNEZ ESCRIBANO considera que la responsabilidad resulta desmesurada si se tiene en cuenta la paupérrima regulación de la materia. MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 13 y 14.

Aunque se refieren al supuesto en el que el registrador revele datos para una finalidad distinta de la que consintió el titular, BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ consideran que el registrador puede responder por las sanciones contenidas en la LOPD. BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 4. Se entiende que la LOPD vigente en aquel momento. En igual sentido, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 134 y 135; VIVAS TESÓN, 2020, p. 164.

Conviene destacar que GIMENO SENDRA ya se planteó hace años esta cuestión al preguntarse si los registradores de la propiedad debían responder en aquellos casos en los que la expedición de información registral afectase negativamente a la intimidad. GIMENO SENDRA, 1998, pp. 205 y 206.

Sin referirse específicamente a la cuestión de protección de datos, sostiene que el registrador es responsable tanto en lo que se refiere a la calificación que se produce al acceder los datos al Registro como en el momento de su publicación. MÉNDEZ GONZÁLEZ, 2008, 2.ª ed., p. 44.

GUICHOT REINA se plantea si la sanción se aplicará como consecuencia de lo dispuesto en la LOPD o LH. GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1883, 1905 y 1906. Téngase en cuenta que el trabajo es anterior a la entrada en vigor de la LOPD vigente.

OROZCO PARDO sostuvo que era necesario plantearse si los registradores debían responder civilmente por la conculcación de la normativa de protección de datos. Esta opinión fue plasmada en BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 6. También lo señala de manera similar en OROZCO PARDO, 2008, p. 146.

NOBLIA se refiere a la responsabilidad profesional de los sujetos que trabajan en el Registro a la hora de custodiar los datos, no obstante, entendemos que, al aludir al sistema registral uruguayo, las reflexiones que expone la autora no pueden trasladarse de manera automática al campo registral español. NOBLIA, 2017, p. 622.

¹⁸⁶ La norma indica 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*».

de la información»¹⁸⁷ o depuración¹⁸⁸ se lleve a cabo, como recalca especialmente Álvarez-Sala Walther¹⁸⁹ (quien parece partir de ciertas reflexiones de Méndez González)¹⁹⁰, en el punto «salida» de los mismos mediante la solicitud de publicidad y no en el punto de «entrada» a partir del acceso al Registro tras la calificación positiva del registrador¹⁹¹. Dejando a un lado la discusión acerca del mare-mágnum de datos personales que acceden al Registro de la Propiedad¹⁹², fenómeno que, por otro lado, tiene su fundamentación, como

¹⁸⁷ Expresión empleada en la Instrucción de 17 de febrero de 1998. Por ejemplo, el tratamiento es definido por MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, como la censura de datos personales mediante su oportuna supresión o a través de su ocultación mediante tachón. MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 471.

¹⁸⁸ Se emplea este término, por ejemplo, en DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 143; MORAL MORO, 2010, pp. 251 y 297; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 155 y 164. Este último autor habla del proceso por el cual se separan los datos puramente personales de los datos de carácter netamente real. DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 164 y 165. También se señala en DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 143. Esta tesis parece ser compartida por MORAL MORO, 2010, pp. 251, 260 y 297.

NOBLIA, por ejemplo, aunque se refiere al sistema registral uruguayo (con distinto funcionamiento al nuestro) emplea el término «limpieza». NOBLIA, 2017, p. 616.

¹⁸⁹ ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 199.

¹⁹⁰ Véase, ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 193. Así, el mencionado autor se basa en las ideas expuestas en el trabajo MÉNDEZ GONZÁLEZ, 1996, 1.ª ed., pp. 35 y 36, quien sostiene que existe una tanto una calificación a la «entrada» como otra a la «salida». Aunque ÁLVAREZ-SALA WALTHER se apoya en la edición del año 1996, debe señalarse que existe una edición más reciente: MÉNDEZ GONZÁLEZ, 2008, 2.ª ed., pp. 43 y 44.

¹⁹¹ Especialmente, ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 199, pero también pp. 197, 198, 200, 202. Véase, asimismo, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 133, 139, 152, 153 y 154; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 162, 168, 182, 183 y 189. Por ejemplo, VALDÉS DÍAZ parece criticar esta situación. VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 381. De forma similar, BALLUGERA recoge la opinión vertida por ÁLVAREZ-SALA WALTHER en un seminario BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 10.

MANRIQUE PLAZA sostiene que es poco lógico que se hagan dos controles (momento de la calificación registral, de un lado, y expedición de la publicidad formal de otro). MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, p. 390.

Por su parte, GIMENO SENDRA considera que también ha de existir un control de los datos en el momento de la inscripción. GIMENO SENDRA, 1998, pp. 220 y 221.

MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA sostienen que el control de los datos se da tanto en el acceso de datos como en el momento de la publicidad. MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 456. Respecto al momento de la calificación, MORAL MORO, 2010, pp. 212, 213 y 291; ORTIZ FERNÁNDEZ, *Derecho Privado y Constitución*, 2021, p. 301 nota al pie núm. 27.

Por su parte, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 145 subrayan que, atendiendo a la configuración actual del Registro de la Propiedad español, es mejor optar por el tratamiento de los datos a la «salida» y no impedir el ingreso de los datos. Algo similar parece apuntarse en DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 158, sin perjuicio de que después, en la p. 154 de su trabajo, subraye que existe una calificación que se produce tanto en la «entrada» de los datos como en la «salida» de los mismos.

¹⁹² Sobre este debate, pueden consultarse, entre otros, LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, *Diario La Ley*, 2021, p. 2; VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 381; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 130, 133, 137, 139, 152, 153 y 154; VILLAVARDE MENÉNDEZ, 2007, p. 70 nota al pie núm. 8; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 159, 162, 166, 168, 182, 183, 184 y 185. MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, pp. 382, 386, 387, 388 y 393, DE ANGULO

recuerda de Angulo Rodríguez¹⁹³, en los imperativos contenidos en la normativa hipotecaria vigente¹⁹⁴ (en especial, en el art. 9 LH y 51 RH)¹⁹⁵, nos preguntamos si ese tratamiento permite proteger de forma eficaz a todos aquellos sujetos que se encuentran amenazados en los términos del artículo 222.11 LH o, en otras palabras, ¿por qué se requiere de un procedimiento específico de tutela si ya el registrador realiza una depuración de todos aquellos datos personales que no sean estrictamente necesarios para colmar el interés del solicitante?

Bajo, nuestro punto de vista, existen dos posibles fisuras de seguridad en el tratamiento profesional de los datos personales de las víctimas de violencia de género.

Por lo que se refiere a la primera de ellas, debemos aludir, nuevamente, al interés. Ya hemos señalado que los datos que se revelan son solamente aquellos que sirven al interesado respecto a una petición de carácter patrimonial. Estos datos, no son, evidentemente, objeto de depuración, sino que, por el contrario, son puestos en conocimiento del peticionario. No obstante, como subraya Gómez Gállego, a veces el interés permite acceder solo a parte de la información registral, mientras que, en otros supuestos, se deniega la

RODRÍGUEZ, 2008, pp. 158 y 172; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 4 ss. y 17; ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, pp. 197, 198, 199, 200, 202; GIMENO SENDRA, 1998, pp. 220 y 221; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1876. También en BALLUGERA GÓMEZ se recoge la opinión vertida por ORTÍ VALLEJO en un seminario, quien señala que el Registro de la Propiedad contiene más datos de los que debería, de modo que el autor defiende la idea de limitar el acceso a los asientos. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 12. En el mismo trabajo, BALLUGERA GÓMEZ también recoge la opinión de DE ANGULO, quien, asimismo, entiende que acceden muchos datos personales al Registro de la Propiedad (p. 7).

Por su parte, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA afirman que el Registro de la Propiedad calificarse como una auténtica «... base de datos...». MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 452.

¹⁹³ DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 158.

¹⁹⁴ En parecido sentido, MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, p. 388; MORAL MORO, 2010, pp. 212, 214, 253, 289, 291 y 292. La tesis de esta última autora parece ser seguida por VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 151; VIVAS TESÓN, 2020, p. 182.

¹⁹⁵ Véanse MORAL MORO, 2010, pp. 208 y 209; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 73 nota al pie núm. 13 y también pp. 74-77; ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, pp. 313 y 314; ROCA TRÍAS, 2017, pp. 686 y 687; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 153, 155 y 157; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 141. Se adhiere a la tesis de los dos últimos trabajos citados (los preceptos regulan los datos que quedan incluidos en el Registro fichero de datos), GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1883 y 1884.

Sin mencionar específicamente los preceptos, BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 2.

Con respecto al artículo 51 RH, véanse MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 4 y 5; MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, p. 388; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 152; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 182 y 183.

ÁLVAREZ-SALA WALTHER señala que el artículo 51 RH no ayuda a eliminar datos innecesarios del Registro de la Propiedad y que el contenido que impone el artículo 9 LH debería reducirse conforme a la normativa de protección de datos. ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, pp. 200 y 201.

publicidad registral en su conjunto¹⁹⁶. Bajo nuestro punto de vista, la anterior reflexión se traduce en que si hay un verdadero interés (controlado por el registrador) habrá publicidad, sin perjuicio de que se tengan que extremar precauciones en el momento del tratamiento profesional¹⁹⁷. Ello no choca con la normativa de protección de datos, pues, como indica expresamente el artículo 332.5 RH (aunque solo se refiere de manera específica a la nota simple) la información registral no podrá «... extenderse más allá de lo que

¹⁹⁶ GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002, p. 195 y, de modo similar, pp. 200, 201, 224 y 225. También MORAL MORO, 2010, pp. 232, 237 y 297. En parecido sentido, VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 68 y 69.

Aunque parezca obvio, ROJO IGLESIAS afirma que cabe limitar el acceso a una determinada información registral al tiempo que se dan a conocer otros datos. ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969.

Por su parte, GUICHOT REINA ya afirmaba que existía una conexión entre la proporcionalidad de los datos y el interrogante de si se podían dar a conocer todos ellos. GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1875.

Del mismo modo, conviene tener en cuenta que en la STSJ Valencia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.ª) 22 enero 2001 (JUR\2001\56162), el tribunal se mostró de acuerdo con la siguiente afirmación de la parte demandada: «... el Registrador ha de excluir de la publicidad los datos carentes de trascendencia jurídica., (sic) siendo así que no siempre existe interés por parte del solicitante de la información respecto de todos los datos que obran en el Registro de la Propiedad...».

¹⁹⁷ A contrario sensu, MORAL MORO afirma que los datos se omitirán cuando no exista verdadero interés en conocerlos (por no estar conectados a ninguna finalidad registral). MORAL MORO, 2010, pp. 249 y 250. Esta idea se repite, en mayor o menor medida, a lo largo del trabajo de la precitada autora (pp. 214, 219, 241, 242, 248, 253, 291 y 296). Del mismo modo, MORAL MORO subraya, en relación con el examen del interés legítimo, que el interés no solo debe ajustarse a las finalidades del Registro de la Propiedad, sino también respetar la normativa de protección de datos. MORAL MORO, 2010, pp. 237 y 294.

A mayor abundamiento, véase, asimismo, GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002, p. 225. Aunque de forma menos contundente, BASTIDA FREJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ sostienen que la forma de determinar si un dato se puede conocer o no es analizando el interés como viene a desprenderse del artículo 332.5 RH. BASTIDA FREJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 6. De forma idéntica, VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 82 nota al pie núm. 16. De forma más tímida, sin pronunciamiento directo sobre el interés, OROZCO PARDO, 2008, p. 142.

Por su parte, GUICHOT REINA sostiene que solo podrán darse a conocer los datos sobre los que existe interés (finalidad), lo cual queda conectado, en su opinión, con la depuración registral. GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1875.

MARTÍNEZ ESCRIBANO también entiende que primero deberá examinarse el interés y una vez se haya despejado la duda sobre la existencia del mismo es cuando el registrador tiene que depurar los datos. MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 16. Recuérdese que, aunque se refiere a la existencia de tres exámenes o fases de análisis, también se sigue este planteamiento en la RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497); RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357).

No terminamos de compartir el planteamiento expuesto en, por ejemplo, la RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063), según el cual «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». En igual sentido se pronuncian: MARTÍNEZ GARCÍA, E., y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, C., 2021, p. 460. De forma algo más tímida, parece que, según recoge BALLUGERA GÓMEZ, DE ANGULO sostiene que los datos personales que puedan ser calificados de sensibles deben ser objeto de censura a la hora de dar a conocer la información registral. DE ANGULO en un seminario, véase BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 8.

sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante», debiendo recordar, asimismo, que el interés no podrá ser contrario a derecho, lo que incluye, desde luego, a las normas que garantizan la protección de datos personales¹⁹⁸.

Por tanto, entran aquí en juego los problemas relacionados con la constatación del interés legítimo a los que nos referimos en el apartado anterior. De este modo, nos remitimos a todo lo allí expuesto, debiendo subrayar, sin embargo, la reflexión de Martínez García, y Miquel Lasso de la Vega, quienes afirman, con apoyo en una RDGRN 27 febrero 2018 (RJ 2018\813) que, al no existir un listado de datos que deban omitirse, el registrador de la propiedad deberá tomar la decisión en cuanto a la omisión de los datos¹⁹⁹. Esta última reflexión debe ser matizada, sin embargo, respecto al caso concreto de la adopción judicial de medidas de apoyo de las personas con discapacidad *ex art. 222. 9 LH*²⁰⁰.

La segunda fisura que encontramos, se proyecta, en cambio, sobre los tipos de publicidad formal que se manifiestan a través de lo que Gimeno Sendra califica como la «potestad de instrumentación» del registrador²⁰¹. Como señala, por ejemplo, Roca Trías, los tres mecanismos de publicidad existentes son: a) la exhibición (art. 222.1 LH), b) la certificación (art. 223 LH) y c) la nota simple (art. 222.2 LH)²⁰². Cualquiera de los medios de publicidad

¹⁹⁸ Recuérdese que, como comentaba MORAL MORO, para que el interés sea legítimo es necesario que no contravenga la protección de datos. MORAL MORO, 2010, pp. 237 y 294.

¹⁹⁹ MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 469. En sentido similar, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 152 y 153; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 183 y 189. En las páginas mencionadas, VIVAS TESÓN destaca que sería conveniente que se recogiera normativamente esta cuestión. También comparte esta última opinión, en mayor o menor medida, por ejemplo, DE ÁNGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 172.

²⁰⁰ Véase la opinión de OLIVO IZQUIERDO, 2021, quien en el blog *Notarios y Registradores* señala que en las notas simples no puede incluirse el dato de la adopción judicial de una medida de apoyo. Accesible en: <https://bit.ly/3L5tYO9> (Página consultada por última vez el 21 de marzo de 2021).

²⁰¹ GIMENO SENDRA, 1998, p. 221.

²⁰² ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 318; ROCA TRÍAS, 2017, p. 692. Véase, asimismo, DE ÁNGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 159 ss.; GIMENO SENDRA, 1998, p. 221; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 461 y 462; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1877 y 1878; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 141; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 170 y 171; ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1966. De forma más tímida, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1877.

Refiriéndose a la exhibición y a la manifestación, por ejemplo, MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 12; MORAL MORO, 2010, pp. 253 y 297. GÓMEZ GÁLLIGO entiende, en cambio, que ha de hablarse de certificación, de un lado, y manifestación, de otro (exhibición y nota simple). GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, pp. 207 nota al pie núm. 14 y 225 (el autor hace un estudio jurisprudencial sobre los medios de publicidad, por lo que se recomienda la lectura de las pp. 205 ss.). También se hace alusión a la exhibición y a la nota simple como formas de publicidad en, por ejemplo, la Instrucción de 17 de febrero de 1998.

En la STS 7 junio 2001 (RJ2001\6236), por ejemplo, se señala que los medios de publicidad son la exhibición, de un lado, y las notas simples y certificaciones, de otro. Algo

anteriormente citados se somete al tratamiento profesional de los datos personales obrantes en el Registro de la Propiedad.

En el caso de la exhibición de los libros, se presentará al petionario una fotografía o fotocopia que le será retirada tras la consulta y en la que los datos personales sin interés jurídico se hallarán sombreados²⁰³. Por su parte, nuestro sistema registral garantiza el respeto a la protección de datos en los supuestos de expediciones de certificaciones y de notas simples, ya que, como explican Martínez Escribano y Moral Moro, aquí también el registrador lleva a cabo las tareas que le son propias en cuanto al tratamiento profesional de los datos *ex* artículo 222.2 LH²⁰⁴.

similar se señala en la STS 12 diciembre 2000 (RJ\2001\552). Siguiendo esta línea, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 150; MORAL MORO, 2010, pp. 253 ss.

Por su parte, DE REINA TARTIÈRE entiende que, en esencia, la forma de publicidad son las certificaciones y las notas simples. DE REINA TARTIÈRE, *La Notaria*, 2012, pp. 60, 61 y 64.

²⁰³ Ideas que se deducen de la lectura sistemática de DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 159 y 161; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 150; MORAL MORO, 2010, pp. 254, 256, 258, 297 y 298; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 12, 14 y 22; GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1877; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 462 y 471; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 141 nota al pie núm. 59; VIVAS TESÓN, 2020, p. 170 nota al pie núm. 59.

Aunque reconocen la posibilidad de que se realice la exhibición a través de fotocopia, también se refieren a la posible exhibición directa, entre otros, VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 80; GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002, pp. 218 y 225. Tímidamente, MORAL MORO, 2010, pp. 254, 255, 256, 257, 258, 297 y 298. De manera aún más tímida, DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 159; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 150. Del mismo modo, la STSJ Valencia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.ª) 22 enero 2001 (JUR\2001\56162) insiste en la posibilidad de exhibición de los libros, aunque añade que ello será cuando el registrador verifique que no hay datos que afecten a la intimidad, lo cual parece un poco complejo teniendo en cuenta los datos que acceden a los libros.

Con respecto a la discusión sobre el tratamiento en el acceso telemático por parte de funcionarios, véase la bibliografía citada en la nota al pie 174 de este trabajo.

Por su parte, la RDGRN 27 febrero 2018 (RJ\2018\813) viene a señalar que «... el Centro Directivo optó por permitir al registrador cumplir con la obligación, a su elección, mediante la exhibición física del libro correspondiente o con exhibición de fotocopia, en la posterior de 17 de febrero de 1998, ordenó en su acuerdo segundo que la exhibición de los libros sea exclusivamente por medio de fotocopia de los asientos, fotocopia que no podrá ser retirada por el interesado y cuyo contenido no podrá ser copiado de conformidad con las previsiones del artículo 334 del Reglamento Hipotecario (en su redacción anterior a la reforma llevada a cabo por el 1867/1998, de 4 de septiembre, pero cuya finalidad de evitar la manipulación física e incorporación del contenido del Registro a bases de datos subsiste en el número 2 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria y en los números 2 y 4 del artículo 332 del propio Reglamento)». En este sentido, véase la Instrucción a la que se hace referencia en la citada resolución. También se hacía alusión a la exhibición por fotocopia y posterior retirada en la Instrucción 5 de febrero de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre publicidad en los Registros de la Propiedad.

²⁰⁴ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 12, 14 y 22; MORAL MORO, 2010, p. 258. Aunque se trata de una previsión normativa, también se subraya esta cuestión, de forma general, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 149.

No obstante lo anterior, puede surgir, en nuestra opinión, un concreto problema de seguridad respecto a la expedición de notas simples, ya que la legislación hipotecaria prevé que está deberá tener un contenido mínimo. De este modo, el apartado 5.º del artículo 222 LH establece que «*la nota simple informativa [...] deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos...*». Cuando el precepto habla de identidad está queriendo aludir, como afirma Villaverde Menéndez, al nombre y apellido de quien conste en el Registro como titular registral²⁰⁵. Por lo tanto y con independencia de que se realice la depuración de datos, el nombre del titular registral siempre será público o, si se prefiere, semipúblico (todo aquel que tenga interés), lo cual, como explicaremos después, puede resultar, bajo nuestro punto de vista, peligroso para la víctima de violencia de género.

En cuanto a la nota simple, véase, por ejemplo, MORAL MORO, 2010, pp. 260, 262 y 298; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 462. Apoyándose en la llamada jurisprudencia registral, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1877.

Con respecto a la certificación, véase DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 165; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 468 y 471; MORAL MORO, 2010, p. 262 y p. 298; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1877 y 1878. En la RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR 2021\238357) se trata un caso relativo al tachado de datos a la hora de solicitar una certificación literal. En este sentido son varios los autores que abogan por eliminar los datos que no tengan relevancia (DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 145; opinión que sigue MORAL MORO, 2010, p. 262 nota al pie 128, p. 298). Hay que tener en cuenta, sin embargo, que, como recalcan GÓMEZ GÁLLIGO y MARTÍNEZ ESCRIBANO, existen excepciones al tratamiento de determinados aspectos de las certificaciones literales (véase art. 222.4 LH). MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 19 y 20; GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 202.

Por su parte, GIMENO SENDRA en su día se hallaba a favor de eliminar datos personales de certificaciones, pero, en su opinión, ello debía de hacerse cuando quedara afectado el derecho a la intimidad. GIMENO SENDRA, 1998, p. 222.

En cambio, en la STSJ Valencia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.ª) 22 enero 2001 (JUR\2001\56162) pareció señalarse que las certificaciones no estaban sometidas a tratamiento profesional.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, cabe destacar que en la STS 12 diciembre 2000 (RJ\2001\552) se afirma que los datos registrales pueden publicarse a través de «... *nota simple informativa o certificación del contenido de los asientos registrales, posibilitando la publicidad sin intermediación con un tratamiento profesional de dicho contenido (artículos 222.2 de la Ley Hipotecaria y 332.4 de su Reglamento)*»

²⁰⁵ VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 79 y 80. MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO parecen mantener posturas que chocan en su trabajo, ya que en un punto mantienen la misma tesis que VILLAVERDE MENÉNDEZ (solo nombre y apellidos) y en otro estiman que en las notas simples también deberá constar el DNI. MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 462, 467 y 468.

6. LOS DERECHOS DEL INTERESADO RECOGIDOS EN LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE DATOS

6.1 ASPECTOS INICIALES

Como adelantamos, parte de la doctrina parece considerar que la posibilidad que se prevé en el artículo 222.11 LH es similar o, al menos, queda conectada con la facultad que otorga el denominado derecho de oposición propio de las normas de protección de datos²⁰⁶ (art. 18 LOPD²⁰⁷ y art. 21 RGPD). Por otro lado, algún autor ha relacionado la institución con el derecho de cancelación²⁰⁸, que, conforme a la normativa vigente de protección de datos, se conoce como derecho de supresión²⁰⁹ [art. 17 RGPD y art. 15 LOPD²¹⁰].

Bajo nuestro punto de vista, esta institución se acerca mucho más al derecho de oposición o, en su caso, al derecho de limitación que puede reconocerse hasta que haya pronunciamiento sobre la oposición²¹¹ [*ex* art. 18. 1 d) RGPD²¹² y art. 16 LOPD²¹³],

²⁰⁶ GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1879; MORAL MORO, 2010, pp. 286, 287 y 302. También se deduce de OROZCO PARDO, 2008, p. 138; VIVAS TESÓN, 2020, p. 165; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 135 y 136. Haciendo referencia a la normativa anterior, aunque sin aludir de manera expresa al supuesto de la violencia de género, se refieren de manera especial al derecho de oposición, por ejemplo, VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 93 y 94; MACHUCA y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, p. 209.

²⁰⁷ Este precepto señala que «*el derecho de oposición, así como los derechos relacionados con las decisiones individuales automatizadas, incluida la realización de perfiles, se ejercerán de acuerdo con lo establecido, respectivamente, en los artículos 21 y 22 del Reglamento (UE) 2016/679*».

²⁰⁸ ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 317; ROCA TRÍAS, 2017, pp. 691 y 692. Conviene advertir, como después señalaremos, que la autora parece referirse, más bien, a los casos de cancelación registral.

²⁰⁹ En la legislación anterior (art. 16 LOPD de 1999) se hablaba de derecho de cancelación. Hoy en día la única referencia expresa al derecho de cancelación se encuentra en el artículo 12.6 LOPD vigente.

²¹⁰ Según la norma, «*1. El derecho de supresión se ejercerá de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento (UE) 2016/679. 2. Cuando la supresión derive del ejercicio del derecho de oposición con arreglo al artículo 21.2 del Reglamento (UE) 2016/679, el responsable podrá conservar los datos identificativos del afectado necesarios con el fin de impedir tratamientos futuros para fines de mercadotecnia directa*».

²¹¹ Véase, PASCUAL HUERTA, P., «Derecho a la limitación del tratamiento (comentario al artículo 18 RGPD)», 2021, pp. 1609, 1619, 1620, 1622, 1629, 1630 y 1631; PASCUAL HUERTA, P., «Limitación del tratamiento (comentario al artículo 4.3 RGPD)», 2021, p. 605. Sobre el concepto y funcionamiento de este figura, véanse PASCUAL HUERTA, P., «Limitación del tratamiento (comentario al art. 4.3 RGPD)», 2021, pp. 601 y 603; PASCUAL HUERTA, P., «Derecho a la limitación del tratamiento (comentario al artículo 18 RGPD)», 2021, pp. 1610 y 1616.

²¹² En la norma se indica que «*el interesado tendrá derecho a obtener del responsable del tratamiento la limitación del tratamiento de los datos cuando se cumpla alguna de las condiciones siguientes: [...] d) el interesado se haya opuesto al tratamiento en virtud del artículo 21, apartado 1, mientras se verifica si los motivos legítimos del responsable prevalecen sobre los del interesado*».

²¹³ La norma señala que «*1. El derecho a la limitación del tratamiento se ejercerá de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento (UE) 2016/679*».

ya que el artículo 222.11 LH únicamente habla de una «... *restricción del acceso a la información...*» y no, propiamente, de la eliminación de esta.

Enlazando con la idea anterior, se hace necesario tener en cuenta que, como viene a subrayar la doctrina, el derecho de supresión (antes cancelación) prototípico de la legislación de protección de datos no puede operar como tal en sede registral²¹⁴, lo cual, por otro lado, sería coherente con el RGPD, como parece desprenderse del Considerando 65, si se adoptase la tesis del tratamiento de los datos se basa en lo dispuesto en algunos de los siguientes apartados del artículo 6.1 RGPD: c) y e)²¹⁵. En este sentido, debe tenerse en cuenta que desde antes que entrase en vigor la nueva normativa de protección de datos, ya señalaba que, *ex* artículo 25.8 RLOPD, el derecho de cancelación registral se regía por lo dispuesto por la normativa hipotecaria²¹⁶.

Es cierto que Roca Trías, autora que califica a este derecho de cancelación, parece referirse, más bien, a la institución que regula

2. *El hecho de que el tratamiento de los datos personales esté limitado debe constar claramente en los sistemas de información del responsable».*

²¹⁴ Así lo entienden MORAL MORO, 2010, pp. 284, 285, 301 y 302; recogiendo la opinión vertida por DE ANGULO en un seminario, véase BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 8. También VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 135; VIVAS TESÓN, 2020, p. 164.

Sobre la controversia existente en cuanto a la conservación de los datos registrales, TAUS, 2017, pp. 741 y 742; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 151, 152 y 158. Este último autor subraya que el tratamiento y cesión de derechos cancelados no puede someterse a las normas generales (pp. 151 y 171), entendiéndose que solo sería conveniente revelar el dato cancelado cuando existiese interés para ello y cuando se contase con el consentimiento del titular o la pertinente autorización judicial. DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 152.

Aunque no se refiere al derecho de cancelación, TAUS afirma que los datos que acceden al Registro tienen que permanecer en el mismo. TAUS, 2017, pp. 741 y 742.

Por su parte, GÓMEZ GÁLLIGO opina que cabe derecho de rectificación y, por ende, también de cancelación de datos en el Registro. GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 200. De forma general, parece sostenerse que en el Registro de la Propiedad existe derecho de cancelación en DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 140.

²¹⁵ Según el Considerando 65, «... *la retención ulterior de los datos personales debe ser lícita cuando sea necesaria [...] para el cumplimiento de una obligación legal, para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento...*». En este sentido, conviene destacar que MARTÍNEZ ESCRIBANO sostiene que, con carácter general, el tratamiento se basa en lo dispuesto en el artículo 6.1 RGPD e), pero señalaba que también existe la posibilidad de que se fundamente en otras letras dependiendo del caso, como la c) para los supuestos de mandamiento judicial. MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 10 y 11.

²¹⁶ BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 2. Sin mencionar el precepto señalado en el texto principal, también lo sostiene en un seminario, según BALLUGERA GÓMEZ, DE ANGULO. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 7. También, por ejemplo, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 135; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 164 y 165.

Por su parte, GUICHOT REINA subraya la necesidad de acudir a la normativa específica en materia hipotecaria tanto en lo que incumbe al derecho de cancelación como respecto al derecho de rectificación. GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1874 y 1882. Lo mismo señala MORAL MORO, 2010, pp. 282, 284, 285, 300 y 301.

la legislación hipotecaria y no a la propia de la normativa de protección de datos, ya que enlaza el mencionado fenómeno con la imposibilidad de dar a conocer ciertos datos que antes sí eran publicables²¹⁷, no obstante, la limitación de acceso a datos por cuestiones de seguridad no parece encajar con ninguno de los casos previstos en el artículo 79 LH para la cancelación total de inscripciones y anotaciones preventivas.

Reconociendo, por tanto, que la institución ante la que nos encontramos se acerca más al derecho de oposición, creemos que existen ciertos problemas operativos a la hora de que las personas que pretende proteger el artículo 222.11 LH puedan acogerse al procedimiento previsto para el ejercicio de este derecho. Pasamos a abordar la cuestión.

6.2 ¿EJERCICIO DEL DERECHO DE OPOSICIÓN?

En primer obstáculo que encontramos es el de su encaje en alguno de los supuestos protegidos por el artículo 21 RGPD que, como viene a destacar Aparicio Salom con apoyo en la norma, son tres, esto es, a) cuando los datos se basen en el tratamiento señalado en los apartados e) y f) del artículo 6 del RGPD, b) cuando el tratamiento este dirigido a la mercadotecnia directa (lo que incluiría la confección de perfiles) y c) cuando el tratamiento tenga por fin el desarrollo de actividades de investigación o estadísticas²¹⁸. Ciertamente, no parece que la oposición al tratamiento de los datos de una persona amenazada (en nuestro caso, la víctima de violencia de género) pueda fundamentarse en un caso de mercadotecnia (apartados 2 y 3 art. 21 RGPD)²¹⁹ ni en la investigación de ciertas cuestiones previstas en la normativa (apartado 6 art. 21 RGPD)²²⁰. Solo restaría, pues, el supuesto contenido en el apartado

²¹⁷ ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 317; ROCA TRÍAS, 2017, pp. 691 y 692. En este sentido, la doctrina subraya que se produce una especie de bloqueo de la información. Así, entre otros, MORAL MORO, 2010, p. 284; recogiendo la opinión vertida por DE ANGULO en un seminario, véase BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 8.

²¹⁸ APARICIO SALOM, 2019, p. 402.

²¹⁹ Estos apartados vienen a señalar que «cuando el tratamiento de datos personales tenga por objeto la mercadotecnia directa, el interesado tendrá derecho a oponerse en todo momento al tratamiento de los datos personales que le conciernen, incluida la elaboración de perfiles en la medida en que esté relacionada con la citada mercadotecnia. 3. Cuando el interesado se oponga al tratamiento con fines de mercadotecnia directa, los datos personales dejarán de ser tratados para dichos fines».

²²⁰ Según la norma, «cuando los datos personales se traten con fines de investigación científica o histórica o fines estadísticos de conformidad con el artículo 89, apartado 1, el interesado tendrá derecho, por motivos relacionados con su situación particular, a oponerse al tratamiento de datos personales que le conciernen, salvo que sea necesario para el cumplimiento de una misión realizada por razones de interés público».

primero del artículo 21.1 RGPD, esto es, que «*el interesado...*» se opusiese «... *en cualquier momento, por motivos relacionados con su situación particular, a que datos personales que le conciernan sean objeto de un tratamiento basado en lo dispuesto en el artículo 6, apartado 1, letras e) o f)...*»²²¹. De este modo, para que el titular registral pudiese ejercitar este derecho sería necesario que el tratamiento de los datos personales-registrales se basase en alguno de los supuestos contenidos en las letras e)²²² y f)²²³ del artículo 6.1 RGPD, cuestión que, sin embargo, resulta discutida si se tiene en cuenta que, como señala Martínez Escribano, la doctrina tradicional suele sostener que el tratamiento de los datos registrales se basa en el consentimiento (la inscripción es, con carácter general, voluntaria), lo que nos conduciría, en cambio, al supuesto contenido en el actual 6.1 a) RGPD²²⁴.

²²¹ Véase, asimismo, Considerando 69 RGPD. Con anterioridad a esta regulación, un conjunto de autores pareció sostener, con base en la legislación de protección de datos anterior, que, en el caso de que el tratamiento no se apoyase el consentimiento sino en la ley, solo cabría oposición cuando el interesado alegase la existencia de intereses legítimos. Así, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 140. Del mismo modo, MORAL MORO, 2010, pp. 285, 286 y 302.

²²² Expresamente, se dice que «*el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento*». MARTÍNEZ ESCRIBANO entiende que el tratamiento de los datos del registro podría sustentarse en esta letra del precepto, aunque, en su opinión, sería oportuno que se recogieran, de algún modo, en la normativa actual. MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 10, 11, 16 y, de forma más tímida, 20.

Aunque antes de la entrada en vigor de la regulación vigente, MACHUCA y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, pp. 202 y 203 señalaron que no parecía necesario el consentimiento en el ámbito registral pues lo excepcionaba la ley al tratarse de una cuestión de interés general. También parecen sostener esta tesis (no es necesario un consentimiento inicial como consecuencia del imperativo legal), por ejemplo, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1870; GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 199. Parecen defender esta teoría, asimismo, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 454, 457, 470 y 471.

²²³ La norma establece que «*el tratamiento es necesario para la satisfacción de intereses legítimos perseguidos por el responsable del tratamiento o por un tercero, siempre que sobre dichos intereses no prevalezcan los intereses o los derechos y libertades fundamentales del interesado que requieran la protección de datos personales, en particular cuando el interesado sea un niño*». MARTÍNEZ ESCRIBANO, aunque parece mostrarse más partidaria respecto a que el tratamiento se fundamente en la letra e), señala que también podría encontrar acomodo, en ciertos supuestos, en la letra f). MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 11 y 16.

Sin una postura palmaria respecto a la aplicación de este precepto en el ámbito del tratamiento de datos personales de menores, BENDITO CAÑIZARES, *R. C. D. I.*, 2018, pp. 3148 y 3149.

²²⁴ Toda esta explicación se encuentra en MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 8 ss.

A favor de esta última teoría (tesis del consentimiento en el momento de acceso) se pronuncian, entre otros, BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 4; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 62, 63, 67, 71, 72, 73 y 75; VILLAVERDE MENÉNDEZ, cuya opinión tuvo la oportunidad de recoger BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, pp. 4, 5 y 6. También ORTÍ VALLEJO, cuya tesis (expuesta en un seminario) se fue plasmada por BALLUGERA GÓMEZ. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 12. Para el caso

Así, si el tratamiento de los datos registrales se apoyase realmente en el consentimiento del titular, no cabría ejercitar el derecho de oposición²²⁵. Por otro lado, tampoco aparenta tener especiales consecuencias a nivel registral la posible retirada de consentimiento que se prevé en el artículo 7.3 RGPD, ya que, según señala el mismo precepto, el tratamiento anterior a este momento será lícito y no parece que pueda sustentarse, por las razones que ya apuntamos con anterioridad, una supresión basada en la retirada del consentimiento *ex* artículo 17.1 b) RGPD²²⁶.

En segundo lugar, entendemos que puede existir un problema en cuanto a la propia configuración del procedimiento del derecho de oposición o, como plantea Guichot, el ente frente al cual se tiene que ejercitar²²⁷. Así, hemos de tener en cuenta que se trata de un derecho que se hace valer frente al responsable del tratamiento (RGPD²²⁸,

de España, VALDÉS DÍAZ, R. C. D. I., 2019, p. 380. Desde la perspectiva del derecho a la intimidad, PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, R. C. D. I., 1992, p. 1142. También parece sostener esta tesis, aunque de manera menos contundente, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 133, 134 y 135; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 163 y 164. MORAL MORO parece sostener esta teoría, pero después señala que cabría ejercitar el derecho de oposición teniendo en cuenta que el tratamiento no se basaría en el consentimiento. MORAL MORO, 2010, pp. 212, 223, 224, 225, 286, 291, 293, 302. MANRIQUE PLAZA sostiene que la teoría del consentimiento sería aplicable si al Registro de la Propiedad solo accedieran los datos necesarios. MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, p. 382. Aunque, después, el autor parece decantarse, sin reparos, por la tesis del consentimiento expuesta en la p. 383 del trabajo anteriormente citado.

También parece adherirse a la tesis del consentimiento ÁLVAREZ-SALA WALTHER, quien hace alusión a la doctrina de los actos propios. ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197 nota al pie núm. 95.

Respecto a Puerto Rico, véase la reflexión vertida por el Secretario de Justicia en una ponencia ante la Cámara de representantes que se recoge en GÓMEZ PÉREZ, A., 2017, pp. 326 y 327.

En contra de la tesis del consentimiento en el momento de acceso de los datos, por ejemplo, MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 8-11, 16 y 20; GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1870. También parecen sostener esta tesis MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 454, 457, 470 y 471; GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002, p. 199; DE ANGULO, según BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 7. También parecen rechazar la tesis del consentimiento, MACHUCA y FERNÁNDEZ-ALLER, 1997, pp. 202 y 203. Igualmente, parece acogerse a esta teoría ROCA TRÍAS, 2017, pp. 689-691; ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, pp. 315-317. Decimos parece, pues la autora no se refiere al momento de la inscripción de los datos registrales. Lo mismo ocurre con DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 168, aunque después en la p. 147 de su trabajo parece resaltar la función del consentimiento.

Sin parecer tener una postura definida en este punto, OROZCO PARDO, ya que en un punto de su trabajo se apoya en el consentimiento para, después, entender que no es necesario recabarlo. OROZCO PARDO, 2008, p. 134, 138 y 139.

DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 140, 141 y 142 sostienen que se requiere el consentimiento para el tratamiento, aunque no, de forma general, para la cesión.

²²⁵ De forma general, APARICIO SALOM, 2019, p. 399.

²²⁶ En contra de la tesis que esgrimimos se pronuncia VILLAVERDE MENÉNDEZ, quien, además, entiende que en el caso de que no hubiese consentimiento podría ejercitarse el derecho de oposición. VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 93 y 94.

²²⁷ GUICHOT REINA señala que no se ha esclarecido ante quién debería de ejercitarse este derecho en el caso del artículo 22.11 LH. GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1879.

²²⁸ Aunque menos contundente, véase el artículo 21.1 RGPD.

art. 35.1 Real Decreto 17/2007²²⁹), que, en este caso, sería el registrador de la propiedad²³⁰, lo que puede chocar con ciertas garantías referidas a los derechos en juego. De este modo, tal vez lo más oportuno es configurar un procedimiento de carácter judicial, como más adelante veremos al referirnos a las enmiendas que se presentaron al Proyecto de Ley de reformas para el impulso a la productividad en el año 2005²³¹. Es cierto que tanto el Tribunal Constitucional [STC 30 noviembre 2000]²³² como la propia normativa de protección de datos, permite la tutela de este derecho fundamental a partir de mecanismos extrajudiciales, pero también lo es que, aunque el derecho que se limitaría sería el de acceso a la información registral (más adelante entraremos en esta cuestión), hay derechos especial relevancia en juego en caso de no apreciarse la limitación.

Por último, no podemos perder de vista el contexto normativo del momento de promulgación de la norma que vino a introducir el apartado 11 del artículo 222 LH, esto es, el año 2001. En aquel período (incluso cuando se hizo una posterior propuesta de regulación a través de las enmiendas presentadas al Proyecto de Ley de reformas para el impulso a la productividad en el año 2005)²³³ se había promulgado la LOPD de 1999, que, siendo aparentemente aplicable a los Registros de la Propiedad, ya hacía alusión al derecho de oposición en su artículo 17. En este sentido, ¿cuál sería el motivo del legislador para proponer la regulación de una materia en el año 2001²³⁴ si, aparentemente, existía ya un derecho que satisfacía esta necesidad? Bajo nuestro punto de vista, ello puede obedecer a dos razones: a) en aquel momento no se contaba con un procedimiento específico de ejercicio del derecho de oposición (no

²²⁹ Según la norma, «el derecho de oposición se ejercitará mediante solicitud dirigida al responsable del tratamiento...».

²³⁰ Se subraya este aspecto en MORAL MORO, 2010, pp. 275, 286 y 287.

²³¹ Remitimos al lector al apartado correspondiente y a la bibliografía que allí se cita [apartado 7.3 A)].

²³² (RTC 2000\290). En esta sentencia se afirmó que «en efecto, al dar cumplimiento al mandato contenido en el art. 18.4 CE, el legislador, sin excluir en modo alguno el recurso último a los órganos jurisdiccionales para la tutela de los derechos individuales, como se determina en los apartados 2 a 5 del art. 17 LORTAD, no ha querido sin embargo que la protección de datos personales frente al uso de la informática se lleve a cabo exclusivamente en la vía judicial, esto es, cuando ya se ha producido una lesión del derecho fundamental. Por el contrario, ha querido que dicha protección se lleve a cabo mediante el ejercicio por la Agencia de Protección de Datos, con carácter básicamente preventivo, de las funciones de control de los ficheros tanto de titularidad pública como privada que la LORTAD le atribuye y, en su caso, a través de las reclamaciones de los afectados ante la Agencia de Protección de Datos (art. 17.1), las que provocarán la posterior actuación de este órgano».

²³³ A ello nos referimos más adelante.

²³⁴ Momento de promulgación de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

se promulga el RLOPD hasta el año 2007)²³⁵; b) realmente se creía conveniente establecer un procedimiento diferenciado.

Por lo que se refiere a la inexistencia de procedimiento, Villaverde Menéndez, aunque no alude al derecho de oposición, entiende que los derechos de los interesados en materia de protección de datos pueden hacerse valer más allá de su regulación legal o reglamentaria pues estos encuentran justificación en el texto constitucional²³⁶. Ello nos conduce a la hipótesis b).

Enlazando con la idea anterior, conviene tener presente que tras la entrada en vigor del RLOPD, Ballugera sostuvo que tampoco el derecho de oposición previsto reglamentariamente podía aplicarse como tal en el ámbito registral debido a una interpretación amplia del artículo 25.8 RLOPD, que venía a disponer que «cuando las leyes aplicables a determinados ficheros concretos establezcan un procedimiento especial para la rectificación o cancelación de los datos contenidos en los mismos, se estará a lo dispuesto en aquéllas»²³⁷. Reconociendo que la tesis anterior no se colige de manera cristalina de la dicción de la norma, conviene tener presente, nuevamente, que el RLOPD se mantiene vigente en todo lo que no sea contrario a la actual normativa de protección de datos.

A esto se le une el hecho que hay quien, como de Angulo, más allá de la regulación normativa de este derecho, parece tener dudas acerca de su operatividad en el ámbito registral por la inseguridad jurídica que puede provocar frente a terceros²³⁸. Así, el autor anteriormente citado parece venir a señalar en uno de sus trabajos que no es posible trasladar el esquema propio del derecho de oposición de protección de datos al campo registral, ya que plantea una serie de particularidades²³⁹, idea que parece compartir, con ciertas matices, Vivas Tesón²⁴⁰.

²³⁵ Véase, nuevamente, artículo 17 LOPD de 1999.

²³⁶ VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, pp. 90 y 91.

²³⁷ BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 2. OROZCO PARDO, en cambio, sostiene que, aunque de forma compleja, parece posible invocar el derecho de oposición. OROZCO PARDO, 2008, pp. 139 y 146. Aunque en un seminario este último autor recordó la necesidad de que se estableciese un régimen específico en el campo registral. Esta opinión fue plasmada por BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 6.

²³⁸ Recogiendo la opinión de DE ANGULO en un seminario, véase BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 8.

Por su parte, MORAL MORO sí que parece hallarse a favor del posible ejercicio del derecho de oposición en el Registro de la Propiedad, aunque ello solo en sede de comunicación y no de tratamiento. MORAL MORO, 2010, pp. 223, 285, 286, 287, 302.

²³⁹ DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 171.

²⁴⁰ VIVAS TESÓN sostiene que el derecho de oposición prototípico no puede ejercitarse como tal en el ámbito registral, aunque mantiene que sí que cabría en los supuestos en los que existan razones de salvaguarda de la seguridad. VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 135 y 136; VIVAS TESÓN, 2020, p. 165.

A mayor abundamiento, el propio Guichot Reina, quien establece una conexión entre el artículo 222.11 LH y el derecho de oposición, afirma que en aras de proteger a determinados bienes y personas debe garantizarse la existencia en el Registro de la Propiedad de un sistema de limitación de publicidad que parece poder enlazarse con el más general derecho de oposición propio de la normativa de protección de datos²⁴¹. Asimismo, el autor continúa indicando que a pesar de las reformas, normativamente no se esclareció cuál sería y en qué consistiría este procedimiento, limitándose el legislador a aclarar que ello sería objeto de una posterior regulación²⁴². De lo anterior parece desprenderse que es necesario un procedimiento específico²⁴³ tanto en su dimensión material (recordemos que, aunque se tutelen los datos de manera incidental, el principal cometido de la futura regulación sería el de garantizar la protección de ciertas personas²⁴⁴) como en su aspecto formal (directamente conectado con su naturaleza registral).

No puede pasarse por alto que, actualmente, la normativa de protección de datos tiene carácter supletorio, por lo que si el apartado 11 del artículo 222 LH (ley especial) estipula que reglamentariamente se establecerá un procedimiento para proteger a determinadas personas parece algo forzado aplicar de manera automática, además de por las razones ya apuntadas, el procedimiento propio del derecho de oposición cuando la norma parece estar esperando la reglamentación de un *iter* procedimental genuino.

Ciertamente, a nivel práctico, sería una solución aplicar supletoriamente este procedimiento. No obstante, ante las dudas planteadas con anterioridad (seguridad jurídica)²⁴⁵, estimamos necesario pronunciarnos acerca de la cuestión de la futura regulación que, repetimos, prevé la normativa de carácter especial.

²⁴¹ GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1879.

²⁴² GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1879.

²⁴³ Ya indicamos que también señalaba esta idea OROZCO PARDO, según recoge BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 6. Aunque, como señalamos, parece distanciarse tímidamente de la conclusión a la que llega en otro de sus trabajos. En concreto, OROZCO PARDO, 2008, pp. 139 y 146.

²⁴⁴ Remitimos al lector a la bibliografía de la nota al pie núm. 64 de este trabajo.

²⁴⁵ Aunque nosotros nos referimos a la seguridad jurídica general en la aplicación de las normas, parece conveniente recalcar, como señalamos con anterioridad, DE ANGULO parece sostener que el rechazo del derecho de oposición en sede registral se debe precisamente a problemas de seguridad (aunque este caso en el tráfico), al afirmar que es oponible frente a terceras personas. Recogiendo la opinión vertida por DE ANGULO en un seminario, véase BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 8

7. ASPECTOS RELACIONADOS CON LA FUTURA REGULACIÓN

Sin contar con la difuminada y, por otro lado, deseada (al menos, por la doctrina) armonización de la normativa en materia hipotecaria y de protección de datos²⁴⁶, lo cierto es que, como venimos sosteniendo, el artículo 222.11 LH prevé la regulación de un procedimiento encaminado a restringir el acceso a los datos personales de determinados sujetos, entre los que se incluyen, como hemos comentado repetidamente, las víctimas de violencia de género. En este sentido, se hace necesario plantearse diversas cuestiones relacionadas con la plasmación normativa a la que se refiere el precepto anteriormente citado.

7.1 INSTRUMENTO NORMATIVO

Según lo señalado en el propio artículo 222.11 LH, el procedimiento a través del cual se articulará la limitación de la publicidad registral por motivos de seguridad se recogerá en una norma de rango reglamentario, premisa que, a pesar de su rotundidad, ha generado, por otro lado, un normal desconcierto entre autores como Vivas Tesón²⁴⁷ y Orozco Pardo²⁴⁸. Así, los mencionados expertos apuntan que la vía reglamentaria no resulta apta para acometer tal reforma, ya que, por razón de la materia, la misma debería instrumentarse a través de una norma de rango legal²⁴⁹.

Sobre el tema de la reserva de ley ordinaria en materia de propiedad ya tuvimos la oportunidad de pronunciarnos detenidamente en nuestra monografía²⁵⁰, por lo que remitimos al lector a todas las reflexiones que resulten comunes respecto a la cuestión ahora analizada, así como a la bibliografía y a la jurisprudencia allí citadas. Por lo que se refiere al estudio que nos ocupa, entendemos que se plantean dos interrogantes concretos: ¿debería regularse esta materia a través de una ley?; en el caso de que la respuesta anterior fuera afirmativa, ¿se trataría de una reserva de ley ordinaria o, por el contrario,

²⁴⁶ Nos remitimos a la bibliografía a la que se hizo mención en la nota al pie núm. 39.

²⁴⁷ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, p. 184.

²⁴⁸ OROZCO PARDO, 2008, p. 137. Recogiendo la opinión vertida por OROZCO PARDO en un seminario, véase BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 7.

²⁴⁹ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, p. 184; OROZCO PARDO, 2008, p. 137 nota al pie núm. 22.

²⁵⁰ AZNAR SÁNCHEZ-PARODI, 2021, en especial, pp. 225-226 y 345-346.

de una ley orgánica?²⁵¹, ¿la reserva de ley existente en este ámbito implica una total inactividad reglamentaria?

Partiendo de lo expuesto en el párrafo precedente, cabe plantearse, en primer lugar, si efectivamente la materia que se pretende abordar mediante una futura reforma afecta alguna reserva de ley. Bajo nuestro punto de vista, existen aquí dos posibles interpretaciones: una amplia, de un lado, y una estricta, de otro.

Por lo que se refiere a la interpretación amplia, la regulación podría afectar, al menos de manera incidental, a varios derechos fundamentales como el derecho a la integridad física, el derecho a la vida²⁵² o el derecho a la protección de datos, además de abordar una materia que incide sobre el principio de seguridad jurídica en el tráfico (exponente del art. 9.3 CE)²⁵³ y suponer una restricción al derecho fundamental a la obtención de información [art. 20.1 d) CE]²⁵⁴, lo cual parece indicar que cualquier incidencia normativa sobre la cuestión debería de llevarse a cabo a través de una ley, quedando, por tanto, vedada la regulación mediante un instrumento de carácter reglamentario²⁵⁵. Esta ley debería tener, además, la condición de Ley Orgánica en virtud de lo dispuesto en el artículo 81.1 de la Constitución española.

En cuanto a la interpretación estricta, el único derecho constitucional que quedaría realmente afectado sería el contenido en el artículo 105 b) de la Constitución española²⁵⁶, según el cual «*la ley*

²⁵¹ Aunque no se plantea de manera directa la cuestión, al abordar el tema de la posibilidad de establecer una normativa única en materia de protección de datos, BALLUGERA se pregunta si nos hallamos ante una cuestión que debería regularse por ley o por reglamento y, siendo el primer supuesto, si ha de tratarse de una disposición legal de rango ordinario. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, pp. 2 y 3.

²⁵² Ya nos referimos a la afectación de estos derechos como consecuencia de la publicidad registral en otro punto de este estudio. Véase la bibliografía que se cita en las nota al pie núm. 21 de este trabajo.

²⁵³ Es frecuente que en la doctrina se hable de la relación entre el principio de seguridad jurídica y la publicidad registral, debiendo citarse aquí de manera representativa, por ejemplo, GIMENO SENDRA, 1998, pp. 218, 219 y 220; PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, *R. C. D. I.*, 1992, p. 1119; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 6 y 10; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 152 y 167; MORAL MORO, 2010, pp. 248 y 249.

Por su parte hay quien, como RAGA SASTRE, destaca que el progreso tecnológico en relación con el Registro de la Propiedad puede poner en entredicho la seguridad jurídica en el tráfico (aunque en este punto parece referirse, más bien, a la tecnología *blockchain*). RAGA SASTRE, *R. C. D. I.*, 2019, p. 295.

²⁵⁴ Véase parte de la bibliografía que se cita en la nota al pie núm. 259 de este trabajo.

²⁵⁵ De manera específica (futura regulación de lo dispuesto en el art. 222.11 LH), VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, p. 184; OROZCO PARDO, 2008, p. 137 nota al pie núm. 22. De forma general (limitación de derechos fundamentales), GIMENO SENDRA, 1998, p. 208. Respecto al artículo 20 de la Constitución española, con apoyo en la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional, ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 193.

²⁵⁶ A este derecho en conexión con la protección de datos se refieren, entre otros, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 130; VIVAS TESÓN, 2020, p. 159;

regulará: [...]b) El acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo en lo que afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos y la intimidación de las personas» [véase, asimismo, el artículo 13 d) Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que se relaciona de manera directa con los arts. 12 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno²⁵⁷, aunque hay quien sostiene que estos dos últimos cuerpos normativos no parecen ser directamente aplicables al Registro de la Propiedad²⁵⁸]. De este modo, aquí entraría en juego una reserva de ley ordinaria como bien se desprende de lo dispuesto en el precepto transcrito.

Se trata de una cuestión compleja que, sin embargo, merece una matización. No parece que el derecho fundamental que contempla el artículo 20.1 d) de la Constitución española pueda quedar directamente afectado por la futura regulación²⁵⁹. Ello por cuanto la limitación

OROZCO PARDO, 2008, 131 y 133; MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, pp. 380 y 381; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 138; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 461; ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 311; ROCA TRÍAS, 2017, p. 682. Respecto a la conexión del precepto señalado y el derecho de acceso a la información, ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 193.

²⁵⁷ También se alude a estos cuerpos normativos respecto a la protección de datos personales, por ejemplo, en VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 130; VIVAS TESÓN, 2020, p. 159. En relación con la anterior Ley de Procedimiento Administrativo Común, OROZCO PARDO, 2008, p. 133; MANRIQUE PLAZA, A. A. M. N., 2009, p. 381. Con respecto a la Ley de Transparencia y la anterior, así como la actual, Ley de Procedimiento Administrativo Común, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 451 y 452. En cuanto a la Ley de Transparencia, ROCA TRÍAS, 2017, p. 689; ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 315.

²⁵⁸ Así lo entienden MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA en relación con la D. A. 1.º de la Ley de Transparencia. MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 451 y 452. Con respecto a la Ley de Transparencia, véanse ROCA TRÍAS, 2017, p. 689; ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 315.

²⁵⁹ Así, VILLAVERDE MENÉNDEZ viene a sostener que el Registro de la Propiedad no fue concebido para tutelar los derechos contenidos en el artículo 20.1 d) de la Constitución española. VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 89. De modo similar, MORAL MORO afirma que el derecho a la información no permite acceder a la información registral, pues siempre ha de existir un control del interés. MORAL MORO, 2010, p. 215 nota al pie núm. 39.

Aunque no se pronuncia sobre la cuestión de manera específica (futura regulación de la materia del art. 222.11 LH), en contra de la tesis expuesta (el acceso registral no afecta al derecho a obtener información previsto en el art. 20 CE), GIMENO SENDRA, 1998, pp. 205, 220 y 223 [se alude al derecho a la información de forma más general en otros puntos de su trabajo, véase GIMENO SENDRA, 1998, pp. 205 ss.]; ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 193. Sin pronunciarse de forma concreta sobre el supuesto que nos ocupa, en contra, PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, R. C. D. I., 1992, pp. 1118, 1119, 1122, 1139, 1140 y 1146 nota al pie núm. 36. Téngase en cuenta, sin embargo, que un conjunto de autores señala que PRADA se centraba en el supuesto de obtener la información registral con fines periodísticos (DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 138). Estos últimos autores señalan (p. 138 de su trabajo), sin embargo, que los principios hipotecarios fomentaron el posterior desarrollo de ciertos derechos constitucionales, entre los que citan de manera conjunta el artículo 20 d) de la Constitución española, así como el 105 b) del mismo cuerpo normativo.

del derecho a obtener información registral no incide de manera directa sobre lo dispuesto en el precepto señalado, sino, más bien, sobre el contenido en el artículo 105 b) de la Constitución española²⁶⁰. Esta idea se desprende de las reflexiones expuestas en la STSJ de Andalucía, Granada 4 abril 2017²⁶¹ que, sin tratar de manera directa la materia registral, viene a recalcar que «... *el derecho analizado es, en definitiva, el establecido en el artículo 105.b) de la Constitución Española, siendo así que todos los derechos previstos en dicho artículo se han considerado derechos no exactamente subjetivos ni fundamentales pero sí derechos de configuración legal con reserva ley en cuanto a su regulación, con la fuerza normativa propia de su inclusión en la Constitución Española y conectables, según las circunstancias en que se hacen valer; con derechos fundamentales. En concreto en el caso del 105.b), que interesa al recurso que nos ocupa, es de valorar que hay cierta conexión con el derecho fundamental establecido en el artículo 20.1.d) de la Constitución d) o derecho a comunicar o recibir libremente información veraz por cualquier medio de difusión en cuanto incluye el derecho a acceder a la fuente de información si bien en el presente caso al ser la fuente de información la Administración Pública que se rige en sus actuaciones por el principio del interés público el derecho tiene las limitaciones propias derivadas de ese interés público tanto en su alcance individual velando en la observancia al facilitar el acceso a la información de que es depositaria por los derechos propios de la esfera*

Respecto al Derecho cubano, VALDÉS DÍAZ concibe que el acceso al Registro de la Propiedad deriva del derecho a recibir información. VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 373. También se sostiene esta última tesis en RDGRN 22 febrero 1991 (RJ\1991\9848).

De manera algo más tímida, hay quien señala que ante el conflicto entre publicidad e intimidad ha de tenerse en el artículo 20.4 de la Constitución española. Así, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 145.

Al tratar la cuestión de la publicidad formal, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA se refieren también al artículo 105 b) de la Constitución española, aunque sostienen que el citado precepto está relacionado con el artículo 20.1 d) del mencionado cuerpo normativo. MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 461.

²⁶⁰ En contra, PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, *R. C. D. I.*, 1992, pp. 1118, 1119, 1122, 1139, 1140 y 1146 nota al pie núm. 36. ROCA TRÍAS, en cambio, parece insinuar que el artículo 105 b) de la Constitución española guarda cierta relación con la protección de datos, a lo que se une que entiende aplicable la normativa de transparencia (en concreto el art. 15 de la ley) al sector registral. ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, pp. 311 y 315; ROCA TRÍAS, 2017, pp. 682 y 689.

Por su parte, MANRIQUE PLAZA señala que el artículo 105.1 b) quedaba desarrollado por la anterior Ley de Procedimiento Administrativo Común, la cual, según su opinión, excluía de su ámbito de aplicación a los Registros de la Propiedad para, después, insinuar que sí que existe una conexión entre el precepto constitucional y la obtención de información registral. MANRIQUE PLAZA, *A. A. M. N.*, 2009, pp. 380, 381 y 393. También entienden que la antigua Ley de Procedimiento Administrativo Común no era aplicable a los Registros de la Propiedad: MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 451 y 452.

²⁶¹ (JUR\2017\165156).

*particular y de la intimidad de las personas como el general de las instituciones de gobierno del Estado»*²⁶².

Se podría argumentar, como ha hecho algún autor²⁶³, que el artículo 105 b) de la Constitución española se refiere exclusivamente a registros de carácter administrativo (el Registro de la Propiedad es calificado por la doctrina de «registro jurídico»)²⁶⁴, no obstante, nos parece más adecuada la visión de Vivas Tesón, quien afirma que los registros de la Propiedad realizan una actividad de carácter público, sin perjuicio de que, en puridad, no puedan ser calificados como auténticos entes administrativos²⁶⁵.

²⁶² También en la STSJ Valencia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.ª) 22 enero 2001 (JUR\2001\56162) se señala, en relación con el acceso a la información registral, que «... no cabe olvidar que el acceso a los registros públicos que contempla el artículo 105 de la Constitución es de configuración legal, y que el propio artículo 37 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre dispone en su apartado 2 que «el acceso a los documentos que contengan datos referentes a la intimidad de las personas estará reservado a éstas».

²⁶³ PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, R. C. D. I., 1992, 1146 nota al pie núm. 36; GÓMEZ GÁLIGO, R. C. D. I., 2002, p. 215 nota al pie núm. 30 y p. 220. MORAL MORO recalca que la calificación del Registro de la Propiedad como Administración pública ha generado un gran debate doctrinal. MORAL MORO, 2010, p. 223. También VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 72. Por su parte, MARTÍNEZ ESCRIBANO rechaza su calificación como Administración. MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 10

²⁶⁴ Por ejemplo, GÓMEZ GÁLIGO, R. C. D. I., 2002, p. 215 nota al pie núm. 30; ROCA TRÍAS, 2017, p. 675; ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 305. También se refieren a esta dicotomía, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 450, 453 y 454.

RECALDE y VILLAVERDE MENÉNDEZ (este último apoyándose en el primero) también califican al Registro de la Propiedad de registro jurídico en un seminario, cuyas opiniones tuvo la oportunidad de plasmar BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, pp. 3 y 4. En el mismo texto (p. 5) VILLAVERDE MENÉNDEZ afirma que no se trata de un registro de carácter administrativo. Por su parte, el propio BALLUGERA (pp. 2 y 3) parece señalar que el Registro de la Propiedad tiene carácter jurídico. También ORTÍ VALLEJO y CAVANILLAS MÚJICA en BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, pp. 12 y 13.

También VIVAS TESÓN califica de jurídico al Registro de la Propiedad. VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 125.

Hay que tener en cuenta, asimismo, que la Instrucción de 17 de febrero de 1998 dejó sentado que «los Registros de la Propiedad, los Registros Mercantiles, el Registro Mercantil Central, el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles (a integrar en el Registro de Bienes Muebles), los Registros de Buques y Aeronaves, y los Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento son Registros de valor jurídico...». El subrayado es nuestro.

²⁶⁵ VIVAS TESÓN, 2020, p. 158 nota al pie núm. 31. En sentido casi idéntico, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 130 nota al pie núm. 31. VILLAVERDE MENÉNDEZ también sostiene una tesis muy parecida, según BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 11.

VIVAS TESÓN califica al Registro de la Propiedad como asimilable a la Administración pública en otros puntos de sus trabajos; por ejemplo, VIVAS TESÓN, 2020, p. 164, VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 134. Por su parte, MORAL MORO también entiende que el registrador realiza una función pública. MORAL MORO, 2010, pp. 202, 203 y 290. A mayor abundamiento, sobre la función pública que llevan a cabo los registradores, remitimos al lector a la bibliografía que se cita en la nota al pie núm. 86 de este trabajo.

GÓMEZ GÁLIGO se pronuncia en contra de una reflexión similar contenida en una sentencia que este cita: en concreto, la STS 24 febrero 2000 (RJ\2000\2888). Véase GÓMEZ GÁLIGO, R. C. D. I., 2002, p. 220. También en contra, MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 10.

En este sentido, desde nuestro punto de vista, resulta algo forzada la tesis expuesta por Álvarez-Sala Walther, quien sostiene que el artículo 105 b) de la Constitución española no es más que una exteriorización del más amplio artículo 20.1 d) del citado cuerpo normativo²⁶⁶.

Con independencia de la postura que se tome como punto de referencia, podemos extraer una conclusión clara, esto es, no caben reglamentos independientes en lo que a la regulación de esta materia se refiere²⁶⁷.

Lo señalado en el párrafo anterior conecta con la última de las preguntas planteadas, punto que, por otro lado, ya fue abordado en nuestra monografía. Por lo que nos remitimos, nuevamente, a lo allí expuesto²⁶⁸. Baste señalar aquí, con Orozco Pardo²⁶⁹, que en la STC 30 noviembre 2000²⁷⁰ se puso de relieve «... *que incluso en los ámbitos reservados por la Constitución a la regulación por Ley no es imposible una intervención auxiliar o complementaria del Reglamento, pero siempre que estas remisiones restrinjan efectivamente el ejercicio de esa potestad reglamentaria a un complemento de la regulación legal que sea indispensable por motivos técnicos o para optimizar el cumplimiento de las finalidades propuestas por la Constitución o por la propia Ley. De tal modo que esa remisión no conlleve una renuncia del legislador a su facultad para establecer los límites a los derechos fundamentales, transfiriendo esta facultad al titular de la potestad reglamentaria, sin fijar ni siquiera cuáles son los objetivos que la reglamentación ha de perseguir, pues, en tal caso, el legislador no haría sino «deferir a la normación del Gobierno el objeto mismo reservado» (STC 227/1993, de 9 de julio [RTC 1993, 227], F. 4, recogiendo la expresión de la STC 77/1985, de 27 de junio [RTC 1985, 77], F. 14)».*

Partiendo de lo expuesto en el párrafo precedente, el procedimiento de limitación de acceso a los datos registrales sí que podría quedar instrumentado a partir de reglamentos colaborativos, siempre que, como hemos explicado más arriba, la regulación nuclear de la cuestión se lleve a cabo a través de una norma de rango legal.

Conviene cerrar este apartado destacando que, según Vivas Tesón, la inactividad normativa respecto a esta materia podría

²⁶⁶ ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 193.

²⁶⁷ Es lo que parece desprenderse de la tesis mantenida en un seminario por OROZCO PARDO, quien sostiene que cuando existe reserva de ley no puede entrar el juego el instituto reglamentario. Esta opinión la recoge BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 7.

²⁶⁸ Véanse las páginas a las que se hace referencia en la nota al pie núm. 250 de este trabajo.

²⁶⁹ OROZCO PARDO, 2008, p. 137 nota al pie núm. 22.

²⁷⁰ (RTC 2000\292).

explicarse, precisamente, por las reservas existentes en cuanto a la cobertura legal de la cuestión objeto de examen²⁷¹.

7.2 DATOS ESPECIALMENTE AFECTADOS POR LA RESTRICCIÓN

Como sabemos, no es infrecuente que al Registro accedan datos de carácter personal. Aunque, en principio, puede decirse, por ejemplo, con Mendoza del Maestro, que no hay datos personales asépticos²⁷², estimamos que en los supuestos de violencia de género aquellos datos que conviene tutelar con mayor cuidado son, como puede deducirse de manera sistemática de los artículos 15.1 Ley (valenciana) 7/2012 y 28 Ley (andaluza) 13/2007, aquellos que puedan permitir que cualquier persona, incluido el agresor y su entorno, localicen o identifiquen a la víctima de violencia de género, así como a los menores que se hallen bajo patria potestad o guarda y custodia.

²⁷¹ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, p. 184.

²⁷² El autor utiliza los términos «neutro», «irrelevante». MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, p. 550. Esta idea también parece inferirse de forma indirecta de la p. 555 de su trabajo al hablar de «publicidad masiva relacional». Algo similar apunta VILLAVARDE MENÉNDEZ cuando afirma que ciertos datos registrales que apriorísticamente no parecen implicar un peligro real podrían llevar a elaborar la imagen de una persona. VILLAVARDE MENÉNDEZ, 2007, p. 80.

Por su parte, en la EM LORTAD también se hace alusión a la creación de perfiles personales a través del conocimiento de ciertos datos.

También se apunta esta idea, en relación con la «teoría del mosaico» propia del derecho a la intimidad, GIMENO SENDRA, 1998, p. 216. Se habla, asimismo, de la teoría del mosaico en PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, *R. C. D. I.*, 1992, pp. 1133 y 1146. Por su parte, en los antecedentes de la STC 30 noviembre 2000 (RTC 2000\290) se puso de manifiesto que, según el Defensor del Pueblo, «el derecho al honor o el derecho a la intimidad son elemento esencial de la dignidad humana y del libre desarrollo de la personalidad, base de nuestro sistema político y Ordenamiento jurídico (art. 10.1 CE, STC 170/1987 [RTC 1987, 170, F. 4], constituyendo el uso de la informática uno de los mayores riesgos para la intimidad individual y familiar y para el ejercicio legítimo de derechos por los ciudadanos. Peligro que es mayor, si cabe, si pueden complementarse y entrecruzarse los datos de carácter personal obrantes en los diversos ficheros que tengan por objeto su almacenamiento y tratamiento respondiendo a finalidades bien distintas». Y, aunque refiriéndose a la privacidad, en la EM LORTAD se señala que esta «... constituye un conjunto, más amplio, más global, de facetas de su personalidad que, aisladamente consideradas, pueden carecer de significación intrínseca pero que, coherentemente enlazadas entre sí, arrojan como precipitado un retrato de la personalidad del individuo que éste tiene derecho a mantener reservado».

La idea expuesta en el texto principal también parece indicarse de manera algo más tímida en VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 153; VIVAS TESÓN, 2020, p. 184; MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 7 y 8. También, en relación con el cruce de datos registrales con los obrantes en otros lugares, por ejemplo, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1873.

Con respecto al caso concreto de la violencia de género, véase, por ejemplo, DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 157 y 158, donde se alude al posible impacto que pueden tener el nombre, los apellidos y el domicilio, entre otros.

Creemos, por tanto, que los datos registrales que, bajo nuestro punto de vista, acarrear un mayor riesgo para la seguridad de la víctima de maltrato machista son la identidad del titular registral, el domicilio y los datos relativos a su cónyuge²⁷³.

A) Identidad del titular registral

Acierta Aragonese Martínez cuando indica que lo que se intenta proteger a partir de la ocultación de ciertos datos de la víctima de violencia de género en los procedimientos no es tanto su identidad entendida como anonimato, sino, más bien, su seguridad²⁷⁴. Así, como explica la mencionada autora, es inherente al maltrato machista que el agresor conozca a su víctima, lo que no impide, sin embargo, que se adopten una serie de cautelas encaminadas a garantizar como se ha apuntado, la seguridad de esta²⁷⁵.

En el caso del Registro de la Propiedad, hay que tener presente que tanto el artículo 9 e) LH como el artículo 51. 9 RH establecen la obligatoriedad de que se haga constar en el Registro la identidad del titular registral, esto es, «*la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción...*» [el propio art. 9 e) LH]. Este mandato se fundamenta, como viene a señalar Martínez Escribano, en la necesidad de identificar al titular del derecho inscrito²⁷⁶, ya que, empleando las palabras contenidas en el artículo 222.5 bis LH, «... *las fincas y derechos se identificarán...*», además de a partir de otros elementos a los que hace referencia la propia norma, «... *a través de: a) cualquiera de sus titulares...*»²⁷⁷. Esto último es lo que se conoce como «búsqueda por personas» que legitima el artículo 223 LH²⁷⁸.

Igual que es posible identificar a una finca a partir del nombre del titular registral nada obsta, como parece interpretarse de lo con-

²⁷³ Por ejemplo, GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1879, aunque de forma general (no solo para el caso de la violencia de género), se refiere a la especial sensibilidad de dos de estos datos: el conocimiento del domicilio y la identidad del cónyuge del titular registral.

²⁷⁴ ARAGONESES MARTÍNEZ, 2006, p. 187.

²⁷⁵ ARAGONESES MARTÍNEZ, 2006, p. 187. La autora continúa su discurso señalando que, aunque en el plano procesal, puede que la identidad de la víctima sea conocida, ello no impide, en su opinión, que esta quiera mantener ocultos datos como su localización. ARAGONESES MARTÍNEZ, 2006, p. 188.

²⁷⁶ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 4 y 5.

²⁷⁷ Como subraya VILLAVARDE MENÉNDEZ el dato solo será revelable por su conexión con una finalidad patrimonial. VILLAVARDE MENÉNDEZ, 2007, p. 70 nota al pie núm. 8.

²⁷⁸ DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 166 y 167; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 144. GUICHOT REINA también parece referirse a este fenómeno empleando la expresión «*intuitu personae*». GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1871. MENDONZA DEL MAESTRO habla de la «búsqueda por nombre». MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, p. 555.

tenido en el trabajo realizado por de Angulo Rodríguez²⁷⁹, que se realice la operación contraria, es decir, que a partir de otros extremos relacionados con la finca puede extraerse, como se deduce de la exposición de Roca Trías, «*per relationem*» el nombre y los apellidos del titular registral²⁸⁰.

En estos supuestos se produce lo que podría considerarse la identificación *ob rem* de la víctima (igual que la obligación *propter rem* sigue al derecho real, el nombre del titular registral siempre va a ir unido al de la finca, como puede desprenderse, especialmente, de lo expuesto en el art. 222.5 bis LH²⁸¹). Estimamos que esta circunstancia podría generar importantes riesgos para su seguridad, ya que, aunque puede que el domicilio no se encuentre fijado en la finca registral inscrita, sí que existe un punto a través del cual se puede iniciar su localización. En el caso de que el domicilio se halle localizado en la finca registrada el peligro es ciertamente patente²⁸², como bien veremos en el siguiente apartado.

B) Domicilio

Podemos afirmar sin temor a errar que el domicilio («necesario a efectos de notificaciones»²⁸³) es el dato que puede causar un mayor

²⁷⁹ En este sentido, y con referencia expresa a los supuestos de violencia de género, véase la reflexión contenida en DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 149 y 150.

²⁸⁰ ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 312; ROCA TRÍAS, 2017, p. 684. Sobre la irremediable constancia de los datos del titular registral, por ejemplo, ROCA TRÍAS, R. J. C., 2016, p. 305; ROCA TRÍAS, 2017, p. 675.

Por su parte, GUICHOT REINA afirma que existe una accesoriedad respecto de los datos personales obrantes en el Registro de la Propiedad. GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1875.

²⁸¹ Según el precepto, «*las fincas y derechos se identificarán a través de: a) Cualquiera de sus titulares, haciendo constar el apellido, nombre y número del documento nacional de identidad o documento que permita identificar a las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas*».

Sobre la forma de designar al sujeto pasivo y la accesoriedad de las obligaciones *propter rem*, véase AZNAR SÁNCHEZ-PARODI, 2021, en especial, pp. 112-116 y 118-121 y toda la bibliografía que en las mencionadas páginas se cita.

²⁸² ROJO IGLESIAS cita a GIMÉNEZ GÓMEZ LAFUENTE, quien, según el primer autor, viene a concluir que la titularidad registral puede revelar el domicilio, dato que si se usa de manera indebida puede llegar a representar una amenaza para la protección de personas y bienes e, incluso, para el derecho a la vida. GIMÉNEZ GÓMEZ LAFUENTE citado en ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969 [hacemos notar que creamos que la autora se refiere a GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE].

²⁸³ MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 5. También DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 148; VIVAS TESÓN, 2020, p. 182; MORAL MORO, 2010, pp. 214, 250 y 292; GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002, p. 196. Sigue a este último autor, ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1967; quien amplía el elenco de supuestos por los que se puede conocer el domicilio.

GÓMEZ GÁLLIGO indica que el domicilio es un dato que no debe revelarse a menos que sea necesario o se den una serie de requisitos, GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002,

daño a los sujetos a los que, de manera generalizada, engloba el artículo 222.11 LH²⁸⁴. Este hecho se debe a que a partir de este dato es posible conocer con exactitud el lugar donde se encuentra físicamente y de manera habitual el titular registral²⁸⁵.

En los supuestos de violencia de género resulta especialmente peligroso que el agresor conozca el lugar donde reside su víctima²⁸⁶. Basta remitirse al Informe realizado por el Consejo General del Poder Judicial del año 2019 sobre víctimas mortales de la violencia de género y doméstica en el ámbito de la pareja o expareja, donde se puso de relieve que «el domicilio, común o de uno de los miembros de la pareja o expareja, es el lugar que registra un mayor número de casos de feminicidios», en concreto, «el 84 % de los casos tuvieron lugar en el interior de un domicilio»²⁸⁷. Debe destacarse, sin embargo, que en la mayor parte de los supuestos la agresión se acometió en el domicilio común (70,2%), lo cual no elimina, en nuestra opinión,

p. 197. En sentido similar, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 468; VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 70 nota núm. 8 y p. 88.

MORAL MORO, en cambio, subraya la imposibilidad de revelar el domicilio a través de la publicidad formal. MORAL MORO, 2010, pp. 241, 242, 250 y 292. BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ entienden que no se podrá dar a conocer el domicilio cuando se esté realizando una búsqueda de una persona concreta. BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 6. De manera similar, VILLAVERDE MENÉNDEZ sostiene que no se puede acceder a este dato cuando no esté conectado con una verdadera finalidad patrimonial. VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2007, p. 70 nota al pie núm. 8.

²⁸⁴ Como afirma RAGA SASTRE, el conocimiento público del lugar donde se encuentra el domicilio o la segunda residencia puede facilitar la perpetración de ciertos delitos. RAGA SASTRE, *R. C. D. I.*, 2019, p. 294. En parecido sentido, DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 149 y 150. Véase, asimismo, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 146 y 148; GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1879. De manera general, VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 381. También parece deducirse de lo expuesto en ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969, quien, a su vez, se apoya en GIMÉNEZ GÓMEZ LAFUENTE [hacemos notar que creemos que la autora se refiere a GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE].

Por su parte, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA afirman que el inciso 11.º del artículo 222 LH ofrece cobertura necesaria para denegar el acceso a la información relativa al domicilio del titular registral. MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 468.

²⁸⁵ DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 149, 150, 157 y 158.

²⁸⁶ Sobre el peligro concreto de que se conozca el domicilio de las víctimas de violencia de género, véase, por ejemplo, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1879; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 149 y 150; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 146 y 148. Sigue a estos últimos autores, MORAL MORO, 2010, p. 232. También, por ejemplo, parece desprenderse del trabajo de ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 468.

Aunque se trata de un campo jurídico distinto, ARAGONESES MARTÍNEZ se refiere de manera sucinta al problema de los datos que permitan localizar a la víctima. ARAGONESES MARTÍNEZ, 2006, p. 188.

²⁸⁷ Véase la p. 22 del citado Informe. Accesible en: <https://bit.ly/3zF6ay8> (Página consultada por última vez el 15 de junio de 2022).

el peso del 29,8 % de los casos en los que el agresor acudió al domicilio de la víctima para quitarle la vida²⁸⁸.

Datos similares arroja el Informe realizado por el Consejo General del Poder Judicial del año 2020 sobre víctimas mortales de la violencia de género y doméstica en el ámbito de la pareja o expareja²⁸⁹, pues el 80 % de las agresiones se produjo en el domicilio²⁹⁰ (según se recoge en el Informe, en el 83 % de los casos el domicilio era común, en el 14 % de la propia víctima y 3 % de los supuestos restantes, la agresión se produjo en la vivienda del maltratador)²⁹¹.

C) Datos del otro cónyuge

Para finalizar este epígrafe, se hace necesario subrayar que, bajo nuestro punto de vista, resulta especialmente sensible la publicidad formal de los datos del cónyuge del titular registral (nombre, apellidos y domicilio *ex art. 51 RH*)²⁹², lo que se explica, en el supuesto que nos ocupa, no tanto por el hecho de que ello pueda revelar de manera indirecta la orientación sexual de la víctima²⁹³ (tras la ruptura de su relación heterosexual, la mujer puede haber cambiado de orientación sexual²⁹⁴ o, en su caso, reconocer su verdadera identidad tras mantenerla oculta), sino por la dinámica propia del comportamiento sexista.

Enlazando con lo anterior, no podemos pasar por alto que los celos suelen acompañar al fenómeno de la violencia de género. De este modo, puede resultar peligroso, tanto para la víctima como para su actual pareja sentimental, que un maltratador tenga acceso a la identidad y a los datos relativos al domicilio de esta última.

²⁸⁸ Datos accesibles en el enlace transcrito en la nota al pie anterior.

²⁸⁹ En la p. 22 del citado Informe se afirma de manera casi idéntica que «el domicilio común o de uno de los miembros de pareja o expareja, es el lugar que registra mayor número de casos de feminicidio». Accesible en: <https://bit.ly/3aQP2ef> (Página consultada por última vez el 15 de junio de 2022).

²⁹⁰ P. 22 del mencionado Informe.

²⁹¹ P. 22 del citado Informe.

²⁹² Aunque de manera general, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, p. 1879; VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 381. Con referencia al domicilio, ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 148.

Con respecto a la necesidad de impedir el acceso a este tipo de información, BASTIDA FREDJED, y VILLAVARDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 6.

²⁹³ Por ejemplo, aunque no aludiendo a este tema específico, MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, pp. 5, 6, 21 y 22; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 156; VALDÉS DÍAZ, *R. C. D. I.*, 2019, p. 381; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 152; VIVAS TESÓN, 2020, p. 183.

²⁹⁴ Aunque no se refiere a los supuestos de violencia de género, MENDOZA DEL MAESTRO, 2017, pp. 543, 544 y 546 habla de esta posibilidad.

7.3 CUESTIONES PROCEDIMENTALES

Como apunta Guichot Reina²⁹⁵, ciertos grupos parlamentarios, concretamente el Partido Popular, Esquerra Republicana y Coalición Canaria, aprovecharon el Proyecto de Ley de reformas para el impulso a la productividad para proponer la articulación de un procedimiento encaminado a limitar la publicidad registral por cuestiones relacionadas con la seguridad (enmiendas núm. 65, 115 y 16, respectivamente)²⁹⁶. Aunque tal propuesta no fue introducida en el texto que fue finalmente aprobado, coincidimos con el autor anteriormente mencionado en que aquella se erige como un posible punto de partida²⁹⁷. Pasamos, pues, a analizar diversos aspectos relacionados con el procedimiento en su día propuesto, siguiendo, para ello, el orden que se seguía en las mencionadas enmiendas.

A) Solicitud de restricción de acceso

Los primeros párrafos de la propuesta señalaban que *«la publicidad registral podrá ser restringida por razones de protección de la seguridad e integridad de las personas o bienes con arreglo al siguiente procedimiento: La solicitud de restricción, en la que se señalarán los asientos registrales cuya publicidad deba restringirse, se presentará por el titular registral ante el Juzgado correspondiente al Registro en que existan inscritos derechos a favor del solicitante. El Juzgado competente resolverá si procede dicha restricción de publicidad con audiencia del Registrador»*²⁹⁸.

Como vino a señalar el grupo parlamentario Popular, parece adecuado que, en este caso, se judicialice el procedimiento de limitación²⁹⁹. Así, conviene partir de las reflexiones expuestas por Gimeno Sendra, quien con apoyo en la doctrina alemana, indicó que la restricción de derechos fundamentales debe ser acordada por *«resolución judicial especialmente motivada»* y ello por cuanto, explica el mencionado autor, a partir de este mecanismo el afectado, además de conocer la causa en la que se fundamenta la limitación del ejercicio de su derecho constitucional también puede *combatir* dicha decisión

²⁹⁵ GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1879 nota al pie núm. 23.

²⁹⁶ Véase, nuevamente, <https://bit.ly/3IJRFQT> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

²⁹⁷ GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1879 nota al pie núm. 23.

²⁹⁸ <https://bit.ly/3IJRFQT> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

²⁹⁹ Así, se afirmó que *«... por razones especiales de seguridad, se compatibilizan los principios de publicidad registral con los de seguridad personal, a través de un procedimiento judicial»*. <https://bit.ly/3IJRFQT> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

a través del oportuno recurso³⁰⁰. Es cierto que el derecho que se pretende restringir de manera directa no es, en nuestra opinión, un derecho fundamental [recuérdese, art. 105 b) CE y no art. 20.1 d) CE], pero también lo es que la limitación de acceso está dirigida a salvaguardar derechos fundamentales de especial relieve, por lo que, en nuestra opinión, resulta de extrema importancia que exista un control judicial sobre la cuestión³⁰¹.

La solución que se proponía en el texto de las enmiendas parecía seguir de manera indirecta la archiconocida máxima de la *lex rei sitae*. En otro orden de cosas, parece oportuno que quien realice la solicitud sea la víctima de violencia de género que ostente la condición de titular registral. También podría plantearse aquí si podría resultar conveniente que, al margen de la petición de la titular registral, el órgano jurisdiccional competente actúe de oficio ordenando la limitación de acceso en supuestos de violencia de género que se hayan judicializado, de modo que el registrador pudiera conocer a la mayor brevedad posible de la existencia de un procedimiento relativo a la materia que nos ocupa³⁰². Nada parece empañar esta posibilidad si se tiene en cuenta que en los procedimientos relacionados con la violencia de género el juez puede actuar de oficio respecto a la adopción de medidas tendentes a proteger a la víctima *ex* artículo 61.2 LO 1/2004³⁰³.

B) Pronunciamiento favorable respecto a la restricción

El segundo punto a examinar es el relativo al resolución positiva respecto a la limitación de acceso. Así, la propuesta contemplaba

³⁰⁰ GIMENO SENDRA, 1998, p. 208. Del mismo modo conviene destacar que, por ejemplo, respecto a las medidas existentes en la LO 1/2004, ARAGONESES MARTÍNEZ recuerda la necesidad de que sea un juez el que analice la cuestión para salvaguardar los derechos de la víctima, así como los del presunto maltratador (sobre este último aspecto, la autora remite al art. 68 LO 1/2004, subrayando, por ejemplo, el derecho de defensa). ARAGONESES MARTÍNEZ, 2006, pp. 171, 172 y 182. También menciona, como después señalaremos, la necesidad de que el auto se encuentre motivado, ARAGONESES MARTÍNEZ, 2006, pp. 171, 176 y 182.

³⁰¹ Precisamente, esta reflexión parece atisbarse en la enmienda núm. 66 del grupo parlamentario Popular que queda transcrita en la nota al pie núm. 299 de este trabajo.

³⁰² Se agradecen las preguntas, así como, las reflexiones transmitidas en este punto por los Profesores de la Universidad de La Laguna GARCÍA GARCÍA, y SÁNCHEZ JORDÁN.

³⁰³ Según el mencionado precepto, «*en todos los procedimientos relacionados con la violencia de género, el Juez competente deberá pronunciarse en todo caso, de oficio o a instancia de las víctimas, de los hijos, de las personas que convivan con ellas o se hallen sujetas a su guarda o custodia, del Ministerio Fiscal o de la Administración de la que dependan los servicios de atención a las víctimas o su acogida, sobre la pertinencia de la adopción de las medidas cautelares y de aseguramiento contempladas en este capítulo, especialmente sobre las recogidas en los artículos 64, 65 y 66, determinando su plazo y su régimen de cumplimiento y, si procediera, las medidas complementarias a ellas que fueran precisas*».

que «acordada la restricción de la publicidad, se comunicará al Registrador o Registradores en cuyos Registros se encuentren los asientos indicados en la solicitud, respecto de los que se tomarán las medidas precisas para que los ficheros, archivos y hojas registrales relativos a los asientos de que se trate queden excluidos del acceso al público durante el tiempo, prorrogable, y con el alcance que determine la propia resolución, restringiéndose entretanto la publicidad formal a la que sea solicitada a instancia del titular registral, o por orden de la autoridad judicial. Dos meses antes del vencimiento del plazo de restricción autorizado, el Registrador notificará la fecha de dicho vencimiento al titular interesado, con indicación de la posibilidad de solicitar su prórroga. La concesión de prórrogas se sujetará al mismo procedimiento que la autorización de restricción»³⁰⁴.

Como responsable, resulta imprescindible que se comunique al registrador correspondiente la limitación de la publicidad registral de los asientos que contienen los datos que pueden poner en entredicho la seguridad personal. Precisamente, esto es lo que permitirá al registrador establecer las medidas de seguridad que correspondan³⁰⁵, tal y como se contemplaba en las tan citadas enmiendas.

Esta restricción, como no podía ser de otro modo, debería extenderse por un período de tiempo determinado, que, como se indica en el texto transcrito de las mencionadas enmiendas, debería de estar fijado en la propia resolución judicial, ya que, no se pueden recortar libertades *sine die* en este campo³⁰⁶, sin perjuicio de que, por ciertos motivos, pudiera fijarse una prórroga, tal y como se prevé en la propuesta. El problema de la violencia de género es que suele traducirse en una amenaza persistente, por lo que podrá resultar complicado para el juez establecer el tiempo de duración de la restricción.

³⁰⁴ <https://bit.ly/3IJRFQT> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

³⁰⁵ Por otro lado, es compartido por la doctrina que el registrador ha de aplicar, con carácter general, las medidas de seguridad. Así lo señalan, entre otros, MORAL MORO, 2010, p. 204; OROZCO PARDO, 2008, p. 141; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 131; VIVAS TESÓN, 2020, p. 160. Por su parte, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA en los Registros de la Propiedad se debe seguir el criterio de que las normas de seguridad guíen la actuación de todos los sujetos que desempeñen una función laboral en el Registro como por aquellos que lleven a cabo meras tareas de colaboración. Así, MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 473.

³⁰⁶ Aunque en otro escenario, en el ámbito de la violencia de género las medidas de protección tienen, como recuerda ARAGONESES MARTÍNEZ a lo largo de diversas páginas de su trabajo, una duración temporal según se desprende de la propia normativa. ARAGONESES MARTÍNEZ, 2006, pp. 171, 172, 182, 183 y 184. En especial, la redacción actual del artículo 61.2 LO 1/2004, que conviene transcribir nuevamente: «en todos los procedimientos relacionados con la violencia de género, el Juez competente deberá pronunciarse en todo caso [...] sobre la pertinencia de la adopción de las medidas cautelares y de aseguramiento contempladas en este capítulo, especialmente sobre las recogidas en los artículos 64, 65 y 66, determinando su plazo...».

C) **Petición de información**

Lo que podría calificarse de propuesta contenía, asimismo, una previsión respecto a los supuestos en los que, habiéndose acordado judicialmente la restricción de acceso, se solicitasen datos contenidos en los asientos sustraídos al principio de publicidad registral. De este modo, en las enmiendas se establecía que *«el Registrador a quien se solicite información sobre persona o finca con publicidad restringida se limitará a denegarla o suspenderla, comunicando la fecha de la resolución, siendo tal denegación o suspensión recurrible en el plazo y por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, para el recurso contra la calificación desestimatoria. El Registrador procederá de la forma indicada en el párrafo anterior, con carácter preventivo, desde que tenga conocimiento de la solicitud de restricción hasta que le sea notificada la desestimación de la misma. La restricción de acceso acordada solo se levantará por transcurso del plazo para el que fue concedida, por orden judicial o por renuncia del interesado»*³⁰⁷.

Del texto transcrito merece la pena comentar, en nuestra opinión, tres puntos. El primero de ellos es el de la motivación de la calificación negativa. La propuesta prevé que, en los casos en los que se solicite la información que se halla oculta a los ojos del público, el registrador se limite a denegar o, en su caso, a suspender la publicidad del asiento, solución que, bajo nuestro punto de vista, puede generar ciertos problemas de seguridad jurídica en cuanto que parece que puede limitarse el derecho a acceder a la información registral sin la correspondiente fundamentación jurídica. Estimamos, pues, que no estaría de más que en la futura regulación se especifique que la respuesta negativa del registrador (denegación o suspensión) habrá de estar motivada, como viene ocurriendo respecto a la denegación por falta de interés³⁰⁸ y las

³⁰⁷ <https://bit.ly/3lJRFQT> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

³⁰⁸ Téngase en cuenta que, respecto al acceso telemático, en el artículo 222.3 bis se prevé que *«... si el registrador entendiera que no ha quedado acreditado de modo suficiente dicho interés legítimo, podrá solicitar que se le complete éste. En todo caso, el registrador deberá notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza o deniega el acceso, en este último caso de forma motivada»*.

Sin distinguir entre información telemática y física, VIVAS TESÓN subraya la necesidad de que exista motivación respecto a la calificación negativa con apoyo en la RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817). VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 144; VIVAS TESÓN, 2020, p. 173. Por su parte, MORAL MORO habla de la necesidad de que esa calificación negativa respecto al interés se encuentre fundamentada. MORAL MORO, 2010, p. 231.

propias medidas judiciales de protección y de seguridad el ámbito de la violencia de género³⁰⁹.

No obstante lo anterior y en consonancia con la finalidad que se pretende alcanzar, la resolución del registrador no podría revelar datos que pudieran poner en peligro a la víctima de violencia de género. De este modo, entendemos que, aunque deba motivarse cualquier denegación o suspensión de petición de información registral, esta fundamentación consistirá en indicar de manera sucinta que no pueden revelarse datos relacionados con la finca de que se trate por motivos de seguridad en virtud de la normativa vigente, no debiendo darse a conocer, en ningún caso, el nombre de la titular registral ni, huelga decir, otros datos sensibles como el domicilio. Aquí podría aplicarse, en la línea de lo señalado por Aragonese Martínez, métodos de anonimización similares a las que se prevén en la Ley Orgánica 19/1994, de 23 de diciembre, de protección a testigos protegidos y peritos en causas criminales³¹⁰.

Por lo que se refiere al segundo de los aspectos que han llamado nuestra atención, nos preguntamos si convendría añadir un apartado en el que se estableciese la obligación de poner en conocimiento de la víctima las posibles peticiones respecto a la información registral³¹¹. Sabemos que el derecho de acceso que se reconoce en la LOPD (art. 13 LOPD), así como en el RGPD, permite al interesado conocer quiénes son «*los destinatarios o las categorías de destinatarios a los que se comunicaron o serán comunicados los datos personales, en particular destinatarios en terceros u organizaciones internacionales*» [art. 15.1 c) RGPD]³¹², lo cual no es más que una

³⁰⁹ Cabe señalar que, aunque se trate de una autoridad diversa (judicial), en el ámbito propio de la violencia de género la adopción de medidas se realizará a través de un auto motivado *ex* artículo 68 LO 1/2004. Ello se recalca especialmente en ARAGONESES MARTÍNEZ, 2006, pp. 171, 176 y 182. Del mismo modo, ya señalamos que GIMENO SENDRA, 1998, p. 208 indicaba las bondades de los pronunciamientos debidamente motivados (aunque el autor se refiere a los judiciales).

³¹⁰ En este sentido, la autora sostiene que, al menos abstractamente, no habría obstáculo para aplicar en los supuestos de violencia de género las distintas medidas encaminadas salvaguardar la integridad de los testigos protegidos. ARAGONESES MARTÍNEZ, 2006, p. 187. Por su parte, DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, al realizar un cuadro explicativo sobre las medidas de seguridad respecto a los datos relativos a la violencia de género, subraya, entre otras cuestiones, que, según la normativa, existen determinados supuestos en los que se cifran ciertos datos (parece referirse, aunque sin mencionar expresamente el precepto, a la medida contenida en el art. 101.2 RLOPD). Así, DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, 2020, p. 211.

³¹¹ Respecto a los casos de violencia de género, ROCA TRÍAS, *R. J. C.*, 2016, p. 317; ROCA TRÍAS, 2017, pp. 691 y 692. Aunque no se refiere de manera específica a este supuesto, véase DE ÁNGULO RODRÍGUEZ, 2008, pp. 169 y 170. También, DE ÁNGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 149 y 150. Se plantea esta cuestión, asimismo, TAUS, 2017, p. 742.

³¹² Aluden a la posibilidad de ejercitar el derecho de acceso en sede registral, por ejemplo, VIVAS TESÓN, 2020, p. 182; MORAL MORO, 2010, pp. 219 y 277-280; DE ÁNGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho*

expresión de los denominados «... *principios de tratamiento leal y transparente...*»³¹³. De este modo, según se puso de manifiesto en la Instrucción de 17 de febrero 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*».

En concordancia con lo anterior, el artículo 222.2 bis LH establece que «*la identificación del solicitante se efectuará mediante los apellidos, nombre y número de identidad de las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas, número de su código de identificación y dirección de correo electrónico hábil a efectos de notificaciones. En todo caso, la solicitud deberá estar firmada con la firma electrónica reconocida del solicitante, de la persona jurídica o del representante de ésta*». En este sentido, se observa cómo la legislación proscribió las consultas anónimas, como bien señala Vivas Tesón³¹⁴.

La doctrina advierte, asimismo, que el titular de los datos no solo tiene derecho a conocer quién ha realizado la petición, sino, además, cual era la finalidad que se perseguía con la misma³¹⁵. En este sentido, no puede olvidarse que el derecho a la protección de datos incluye «... *el derecho a que se requiera el previo consentimiento para la recogida y uso de los datos personales, el derecho a saber y ser informado sobre el destino y uso de esos datos...*» [STC 30 noviembre 2000]³¹⁶.

El derecho a conocer quién y por qué ha consultado los datos entra en juego, sin embargo, a instancia de parte³¹⁷ de modo que,

y *nuevas tecnologías*, 2004, pp. 140 y 149; GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002, p. 200; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 463; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 151; GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, p. 1880; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, p. 135; VIVAS TESÓN, 2020, p. 164.

³¹³ Considerando 60 RGPD. Véase, asimismo, el artículo 5.1 a) del anteriormente citado cuerpo normativo.

³¹⁴ VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 143 y 144; VIVAS TESÓN, 2020, p. 173. Ello es criticado por ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197 nota al pie núm. 95.

³¹⁵ BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVERDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, pp. 3, 5 y 7. En parecido sentido, MORAL MORO habla sobre el derecho a conocer, no solo la identidad del peticionario, sino también el destino de los datos y el contenido de la información que se reveló conforme a la legislación anterior de protección de datos. MORAL MORO, 2010, pp. 198, 278 y 288.

³¹⁶ (RTC 2000\292). De modo similar, STC 30 noviembre 2000 (RTC 2000\290).

³¹⁷ ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1969; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 143 y 144; VIVAS TESÓN, 2020, p. 173; MORAL MORO, 2010, pp. 241, 248 y 296; DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 169; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, pp. 459, 467, 470 y 471; OROZCO PARDO, 2008, pp. 138 y 139; GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002, p. 200. De igual modo, la Instrucción de 17 de febrero de 1998.

De forma algo más tímida, DE REINA TARTIÈRE, *La Notaria*, 2012, p. 61.

como apunta la doctrina³¹⁸ y la propia antigua Dirección General de los Registros y del Notariado³¹⁹, el registrador no tiene el deber de informar al interesado sobre las peticiones de publicidad formal que se proyecten sobre sus datos personales, lo cual parece ser congruente con el Considerando 62 RGPD³²⁰. Estimamos, sin embargo, que debería establecerse la obligatoriedad de la puesta en conocimiento de las consultas realizadas en los supuestos en los que entre en juego la integridad y la seguridad de bienes y personas³²¹.

Pensemos en el caso concreto que nos ocupa. Si un maltratador realiza una petición de información registral con el fin de localizar a la que ha sido su pareja, lo lógico es que, por razones de seguridad, se impusiera la obligatoriedad de poner sobre aviso a la víctima con el fin de que esta tomase las precauciones necesarias (desplazarse a

³¹⁸ Entre otros, DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 169; DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, p. 149; MARTÍNEZ GARCÍA, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, p. 470; MORAL MORO, 2010, pp. 248 y 296; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 163, 164 y 175; VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 134 y 145; GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, pp. 1878 y 1879. BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVARDE MENÉNDEZ hablan de la posibilidad de informar de la consulta, de lo que se deduce que no es obligatorio. BASTIDA FREIJEDO, y VILLAVARDE MENÉNDEZ, *Diario La Ley*, 2005, p. 6. En igual sentido, VILLAVARDE MENÉNDEZ, 2007, p. 82; GÓMEZ GÁLLIGO, R. C. D. I., 2002, p. 200. OROZCO PARDO también habla de la posibilidad («puede») de saber quién ha hecho la consulta. OROZCO PARDO, 2008, p. 139.

³¹⁹ Instrucción de 17 de febrero de 1998. De forma más tímida, en tanto que solo se refiere al almacenamiento de los datos del peticionario, la Instrucción 5 de febrero de 1987. También pueden citarse aquí, con apoyo en las instrucciones anteriores, la RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817); RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145); RDGRN 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219); RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063); RDGRN 27 febrero 2018 (RJ\2018\813); RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497).

³²⁰ El citado Considerando establece que «no es necesario imponer la obligación de proporcionar información cuando el interesado ya posea la información, cuando el registro o la comunicación de los datos personales estén expresamente establecidos por ley, o cuando facilitar la información al interesado resulte imposible o exija un esfuerzo desproporcionado». El subrayado es nuestro.

³²¹ De forma más generalizada, DE ANGULO RODRÍGUEZ sostiene que, aunque no haya obligatoriedad, el registrador debería comunicar la consulta. DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 170. Del mismo modo, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 149 y 150. A esta tesis se adhiere GUICHOT REINA, R. C. D. I., 2006, pp. 1878, 1879, 1880 y 1881. Este último autor se refiere de manera específica al supuesto en el que una persona que halla en peligro (pp. 1878 y 1879), proponiendo *de lege ferenda* la obligatoriedad de la medida (p. 1880).

Aunque no pareciese recoger la obligatoriedad, en la enmienda núm. 17 al Proyecto de Ley de Reformas para el impulso de la productividad, el grupo parlamentario de Coalición Canaria propuso que el apartado 4.º del artículo 221 bis LH quedase redactado del siguiente modo «los Registradores, si lo estiman conveniente para los intereses del titular sobre el que se solicite información, podrán comunicar al mismo, en el domicilio que conste en el Registro, la identidad de los solicitantes de información sobre los bienes de su pertenencia, salvo que se trate de informaciones registrales solicitadas u ordenadas por la autoridad judicial». ÁLVAREZ-SALA WALTHER sostiene, sin embargo, que las previsiones contenidas en la enmienda ya fueron propuestas en su día por la segunda Asamblea General de Registradores de la Propiedad (año 1988). ÁLVAREZ-SALA WALTHER, 2008, p. 197 nota al pie núm. 95.

otro punto, poner el hecho en conocimiento de las autoridades policiales, entre otros)³²².

Por lo que se refiere al tercero de los aspectos que han llamado nuestra atención, la propuesta recalca una idea a la que ya habíamos hecho referencia con anterioridad y es que un derecho reconocido por la Constitución española no puede quedar limitado hasta el punto de convertirse en un mero expediente teórico. De este modo, resulta lógico que se pueda acceder a la información registral objeto de restricción en los supuestos que se prevén en la propuesta, esto es, por la finalización del plazo que se fijó en sentencia (se entiende que por desaparecer el peligro), por orden del juez (puede darse el caso en el que los datos restringidos puedan revelarse para un supuesto concreto cuando se halle justificado, como sería, por ejemplo, en el caso de que el acreedor hipotecario necesitase ciertos datos obrantes en el Registro para ejercitar alguna acción relativa al derecho real de hipoteca que grava el inmueble³²³) y, por último, por la renuncia de la víctima de violencia de género.

³²² Especialmente, aludiendo a la necesidad de que se imponga la obligatoriedad de trasladar la consulta con el principal fin de que el titular quede advertido de ciertos peligros, GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1878, 1879, 1880 y 1881.

Aunque no se refiere a este caso en concreto, alude a la idoneidad de comunicar la consulta al titular registral cuando ello pueda afectarle DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 170. En igual sentido, DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 149 y 150. También en el plano de la idoneidad (no parece que se quisiera imponer obligatoriamente la necesidad de trasladar la consulta que se había realizado), destaca una de las enmiendas (enmienda 16.^a) presentada por el grupo parlamentario de Coalición Canaria al Proyecto de Reformas para el impulso a la productividad). Véase en: <https://bit.ly/3IJRFQT> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

³²³ GÓMEZ GÁLLIGO señala que no es infrecuente que el acreedor hipotecario requiera conocer el domicilio del titular registral. GÓMEZ GÁLLIGO, *R. C. D. I.*, 2002, p. 196. Le sigue ROJO IGLESIAS, «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», 2019, p. 1967. MARTÍNEZ ESCRIBANO también recalca el interés que, de forma general, puede tener el acreedor a la hora de conocer la información registral. MARTÍNEZ ESCRIBANO, *Indret*, 2020, p. 17.

En este sentido, DE ANGULO, según BALLUGERA GÓMEZ, recuerda la existencia del artículo 590 Ley de Enjuiciamiento Civil. BALLUGERA GÓMEZ, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 2008, p. 9. Lo mismo hace el autor en otro de sus trabajos, donde, además, resalta que por cuestiones de seguridad se debería de establecer un sistema en el cual los datos personales que se publicasen fuesen los estrictamente necesarios, requiriéndose el consentimiento del titular o autorización judicial en el caso de querer obtener más información. DE ANGULO RODRÍGUEZ, 2008, p. 172. GUICHOT REINA apunta una idea similar en cuanto a los datos referidos a la persona y no la finca de manera directa, ya que, desde su punto de vista, se debería requerir autorización judicial (teniendo en cuenta el art. 590 LEC) o administrativa. GUICHOT REINA, *R. C. D. I.*, 2006, pp. 1871 y 1872. Aunque no se refiere en este punto específico al artículo 590 Ley de Enjuiciamiento Civil, VIVAS TESÓN también resalta las bondades que tendría un sistema en el que se publicasen unos datos tasados, siendo necesario el consentimiento del titular o una autorización del juez para poder recabar otros datos. VIVAS TESÓN, *Derecho Privado y Constitución*, 2018, pp. 152 y 155; VIVAS TESÓN, 2020, pp. 183 y 189.

DE ANGULO junto a otros autores vuelve a traer a colación el artículo 590 Ley de Enjuiciamiento Civil, recordando que hay datos que son accesibles una vez existe autorización

D) La fe pública registral

Por último, la propuesta preveía que «*la fe pública, en cuanto pueda perjudicar a tercero, quedará en suspenso respecto a los bienes cuya publicidad quede excluida del acceso al público durante el tiempo que dure la restricción*»³²⁴.

Parece que esta solución resulta adecuada teniendo en cuenta que el expediente de la fe pública registral requiere que se conozcan ciertos datos *ex* artículo 34 LH, que, en el caso que nos ocupa, no pueden revelarse por mandato judicial.

7.4 LA ATENCIÓN ESPECÍFICA A LA CUESTIÓN DE LA VIOLENCIA DE GÉNERO

En el apartado anterior nos hemos apoyado en el procedimiento previsto en algunas de las enmiendas presentadas al Proyecto de Ley de reformas para el impulso de la productividad con la finalidad de analizar sus bondades y proponer la modificación de algún punto de cara a la futura construcción un procedimiento destinado a limitar la publicidad registral de los datos personales de los que son titulares las víctimas de violencia de género.

Una vez realizada la tarea que nos marcamos, estimamos que sería conveniente tener en cuenta otro aspecto: el tratamiento específico de la cuestión en clave de género. Así, creemos que no estaría de más que en la futura regulación, que, como hemos repetido en otros puntos de este trabajo, parece tener una vocación general (recuérdese que el art. 222.11 LH se dirigía a salvaguardar, de forma abstracta, la seguridad de ciertas personas y bienes, lo mismo ocurría con las enmiendas presentadas al Proyecto de Ley de reformas para el impulso a la productividad), se hiciese una mención específica al problema de la publicidad de datos de las titulares registrales-víctimas de violencia de género. En este sentido, creemos que, aunque se articule un procedimiento común para limitar el acceso a la información registral en relación con todas las personas a las que pueda afectar gravemente la publicidad formal de algunos datos, debería hacerse una alusión expresa a esta situación concreta.

judicial. DE ANGULO RODRÍGUEZ; CANALS BRAGE, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, 2004, pp. 146 y 147.

Téngase en cuenta, sin embargo, que la redacción actual del artículo 590 Ley de Enjuiciamiento Civil hace recaer en manos de los Letrados de la Administración de Justicia la función que antes le venía atribuida al tribunal.

³²⁴ <https://bit.ly/3IJRFQT> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

Lo anterior obedece tanto a razones cuantitativas (parece el supuesto más usual de posible peligro frente a la publicidad registral; remitimos al lector a los datos sobre violencia de género a los que se hizo mención en el epígrafe 4.º de este trabajo) como cualitativas (se da visibilidad al problema relevante desde el punto de vista práctico-jurídico).

8. CONCLUSIONES

1. Los problemas derivados de la inexistencia de una normativa coherente en materia de protección de datos personales-registrales no cesan en los supuestos en los que el titular registral es una víctima violencia de género. A pesar de ello no podemos renunciar a intentar buscar e impulsar recursos normativos encaminados a proteger a este colectivo.

2. El apartado 11.º del artículo 222 LH tiene como principal finalidad el de proyectar un procedimiento destinado a garantizar la seguridad de ciertas personas y sus bienes a través de la limitación de acceso a la información registral. La doctrina considera que entre estas personas se encuentran, desde luego, las víctimas de violencia de género.

3. El fenómeno de la violencia de género tiene un grave impacto en nuestra sociedad, hecho que debería de favorecer una regulación específica en cuanto a la protección de la seguridad de las víctimas en lo que al tratamiento de sus datos registrales se refiere. Se puede plantear, sin embargo, si no existen ya otros mecanismos normativos que puedan garantizar el correcto desenvolvimiento de los derechos de la víctima-titular (control registral y posible aplicación de otros procedimientos).

4. El registrador lleva a cabo dos controles que están relacionados con la protección de datos, siendo el primero de ellos, el examen del interés y, el segundo, el tratamiento profesional de los datos como expresión del principio de minimización de datos.

5. El acceso a la información registral se hace depender del análisis del interés por parte del registrador, no obstante, a la hora de realizar este examen pueden existir ciertas deficiencias de carácter objetivo y subjetivo.

6. A pesar de que todos los datos que no sean necesarios para satisfacer el interés son tratados por el registrador, puede existir una fuga de los mismos teniendo en cuenta los problemas de control del interés, de un lado, y el contenido de información mínima en la expedición de notas simples, de otro.

7. Ante la falta de regulación del procedimiento contenido en el artículo 222.11 LH se plantea la posibilidad de recurrir de forma supletoria a aquel que se regula de manera general para el ejercicio del derecho de oposición propio de la normativa de protección de datos. Las diversas dudas respecto a la cuestión planteada hacen aconsejable que se desarrolle una normativa específica que garantice la seguridad jurídica y proteja los derechos en juego.

8. Los aspectos más relevantes sobre la futura regulación son, a nuestro juicio, a) el instrumento normativo a través del cual se va a garantizar la protección de las personas que se hayan amenazadas, b) cuáles son los datos registrales que se ven especialmente afectados por la limitación del acceso a la información registral y c) cómo será el procedimiento que se articulará.

9. Aunque existen dudas a la hora de determinar si la regulación debe instrumentarse a través de una ley ordinaria o, en cambio, mediante una ley orgánica, lo cierto es que todo parece indicar que se trata de una materia que debería regularse por ley, sin perjuicio de la posible colaboración de reglamentos.

10. Hay ciertos datos personales-registrales que presentan una mayor afección frente a la restricción de acceso a la información en los casos de violencia de género. Estos datos son a) la identidad del titular registral, b) el domicilio y c) los datos del otro cónyuge.

11. La articulación de un futuro procedimiento podría apoyarse sobre la base de las enmiendas presentadas al Proyecto de Ley de reformas para el impulso de la productividad, donde se recogía una propuesta en la que destacaba la intervención judicial anudada a la colaboración registral.

12. A pesar de que se regule un procedimiento común destinado a proteger a ciertos colectivos frente a los peligros que puede encerrar la publicidad registral, tal vez sería adecuado que la futura regulación hiciera una alusión específica a los supuestos de violencia de género.

BIBLIOGRAFÍA

- AKKERMANS, Bram: «The *numerus clausus* of property rights», en *Comparative Law. Global Perspectives* (ed. Graziadei, Michele and Smith, Lionel), Edward Elgar, Cheltenham and Northampton, 2017, pp. 100-120.
- ÁLVAREZ-SALA WALTHER, Juan: «Nuevas perspectivas de la publicidad registral», en *Derecho de la empresa y protección de datos* (coord. Alvarez-Sala Walther, Juan), Aranzadi-Thomson Reuters, Pamplona, 2008, pp. 173-210.

- ANGULO RODRÍGUEZ, Javier de: «Protección de datos y publicidad en el Registro de la Propiedad», en *Derecho de la empresa y protección de datos* (coord. Álvarez-Sala Walther, Juan), Aranzadi-Thomson Reuters, Pamplona, 2008, pp. 147-172.
- ANGULO RODRÍGUEZ, Javier de; CANALS BRAGE, Fernando, y GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, Juan Luis: «Publicidad formal de los asientos registrales: doctrina, interés legítimo y protección de datos», *Revista Aranzadi de derecho y nuevas tecnologías*, núm. 6, 2004, pp. 133-155.
- APARICIO SALOM, Javier: «Derecho de oposición y decisiones individuales automatizadas (Arts. 21-23 RGPD. Art. 18 LOPDGDD)», en *La adaptación al nuevo marco de protección de datos tras el RGP y la LOPDGDD* (coord. López Calvo, José), 2.^a ed., Wolters Kluwer, Madrid, 2019, pp. 397-406.
- ARAGONESES MARTÍNEZ, Sara: «Las medidas judiciales de protección y de seguridad de las víctimas de violencia de género», en *Tutela penal y tutela judicial frente a la violencia de género*, Colex, Madrid, 2006, pp. 163-191.
- AZNAR SÁNCHEZ-PARODI, Irene: *El papel de la autonomía privada en el ámbito de los derechos reales*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2021.
- «El derecho de propiedad y la limitación de la renta en los contratos de arrendamientos residenciales en Cataluña», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 787, septiembre-octubre, 2021, pp. 2875-2927.
- BACON, Francis: citado en *Aurea Dicta. Dichos y proverbios del mundo clásico* (selección Valentí, Eduard, trad. y complementos Galí, Neus), Editorial Crítica, Barcelona, 1987.
- BALLUGERA GÓMEZ, Carlos: «La publicidad de los Registros jurídicos y la protección de datos personales», *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 17/2008, 2008, pp. 1-13. (Versión online).
- BASTIDA FREIJEDO, Francisco J., y VILLAVERDE MENÉNDEZ, Ignacio: «Protección de datos y Registros de la Propiedad y Mercantil. La necesidad de una pronta adaptación normativa», *Diario La Ley*, núm. 6277, 2005, pp. 1-8. (Versión online).
- BENDITO CAÑIZARES, María Teresa: «La autorregulación en el Reglamento General de Protección de Datos como solución frente al mercado digital fragmentado: el menor y los Registros», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 770, noviembre-diciembre, 2018, pp. 3119-3172.
- DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ, José Luis: «La especial protección de los datos personales de las víctimas de violencia de género en las administraciones públicas», en *Estudios interdisciplinarios de género* (dir. Del Pozo Pérez, Marta), Tirant Lo Blanch, Valencia, 2020, pp. 190-214.
- GIMENO SENDRA, Vicente: «La protección de datos en la Constitución española», en *Anales (I) 1996/1997/Centro para la investigación y Desarrollo del Derecho Registral Inmobiliario y Mercantil*, Cedecs, Barcelona, 1998, pp. 205-225.
- GÓMEZ GÁLIGO, Francisco Javier: «La publicidad formal y la legislación de protección de datos tras la sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de diciembre de 2000», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 669, 2002, pp. 191-227.
- GÓMEZ PÉREZ, Ana: «La digitalización del Registro de la Propiedad y la protección de datos en Puerto Rico», en *XX mundial de derecho registral= 20th world land registration congress*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 318-328.
- GUICHOT REINA, Emilio: «La publicidad registral a la luz de la normativa sobre protección de datos. En especial, las cuestiones jurídicas que plantea el acceso telemático al contenido de los libros del Registro», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 697, 2006, pp. 1867-1908.

- LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, Enrique: «Sobre interés legítimo y protección de datos», *Diario La Ley*, núm. 9864, 2021, pp. 1-3. (Versión online).
- MACHUCA, Javier, y FERNÁNDEZ-ALLER, Celia: «La Protección de datos personales y la publicidad registral», en *X años de Encuentros sobre Informática y Derecho 1996-1997* (dir. Davara Rodríguez, Miguel Ángel), Aranzadi, Pamplona, 1997, pp. 193-212.
- MANRIQUE PLAZA, Javier: «Conflictos entre protección de datos y publicidad registral», *A. A. M. N.*, T. 47, 2009, pp. 374-404.
- MARTÍNEZ ESCRIBANO, Celia: «La protección de datos personales en el Registro de la Propiedad», *Indret*, núm. 3, 2020, pp. 1-24. Accesible en: <https://bit.ly/3nIjEDh> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).
- MARTÍNEZ GARCÍA, Eduardo, y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, Carmen: «Tratamiento de los datos en los registros de la propiedad y mercantiles y de bienes muebles. La visión del registrador (comentario al artículo 2.3 LOPDGDD)», en *Comentario al Reglamento General de Protección de Datos y a la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales T. I* (dir. Troncoso Reigada, Antonio), Aranzadi, Cizur Menor, 2021, pp. 449-475.
- MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto: «Publicidad formal, apariencia y ¿protección de datos personales?», en *XX mundial de derecho registral= 20th world land registration congress*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 543-557.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P.: «La función calificadora: una aproximación desde el análisis económico del derecho», en *La calificación registral T. I* (edición a cargo de Gómez Gállico, Francisco Javier), 1.ª, Civitas, Madrid, 1996, pp. 23-39.
- «La función calificadora: una aproximación desde el análisis económico del derecho», en *La calificación registral T. I* (edición a cargo de Gómez Gállico, Francisco Javier), 2.ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2008, pp. 31-47.
- MENDOZA ENRÍQUEZ, Olivia Andrea: «Blockchain y protección de datos personales», *Informática y Derecho: Revista Iberoamericana de Derecho Informático*, núm. 8, 2020, pp. 107-119. Accesible en: <https://bit.ly/310FvEz> (Página consultada por última vez el 30 de marzo de 2022).
- MORAL MORO, María José: «La ley de protección de datos y los Registros de la Propiedad y Mercantil», en *Protección de datos y proceso penal* (coord. Pedraz Penalva, Ernesto), La Ley, Las Rozas (Madrid), 2010, pp. 195-305.
- NOBLIA, Aída: «Datos registrales, personales, bigdata. Conceptos, relaciones y utilidad», en *XX mundial de derecho registral= 20th world land registration congress*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 605-634.
- OLIVO IZQUIERDO, Antonio Manuel: «Principales novedades y preceptos a destacar, desde una perspectiva registral, de la Ley 8/2021, de 2 de junio», 2021. Accesible en: <https://bit.ly/3L5tYO9> (Página consultada por última vez el 21 de marzo de 2021).
- ORIOLO VICO, Mercedes: «Novedades de la norma más esperada. Endurecimiento en la protección de datos de menores y de víctimas de la violencia de género», *Red Seguridad: revista especializada en seguridad informática, protección de datos y comunicaciones*, núm. 33, 2008, pp. 58-59.
- OROZCO PARDO, Guillermo: «Protección de datos personales en el ámbito registral», en *Derecho de la empresa y protección de datos* (coord. Álvarez-Sala Walther, Juan), Aranzadi-Thomson Reuters, Pamplona, 2008, pp. 121-146.

- ORTIZ FERNÁNDEZ, Manuel: «El principio de publicidad registral y sus manifestaciones: especial atención a su dimensión formal y a la incidencia de los derechos fundamentales en su configuración», *Derecho Privado y Constitución*, núm. 39, julio-diciembre, 2021, pp. 287-321.
- PASCUAL HUERTA, Pablo: «Limitación del tratamiento (comentario al art. 4.3 RGPD)», en *Comentario al Reglamento General de Protección de Datos y a la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales T. I* (dir. Troncoso Reigada, Antonio), Aranzadi, Cizur Menor, 2021, pp. 601-607.
- «Derecho a la limitación del tratamiento (comentario al artículo 18 RGPD)», en *Comentario al Reglamento General de Protección de Datos y a la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales T. I* (dir. Troncoso Reigada, Antonio), Aranzadi, Cizur Menor, 2021, pp. 1605-1632.
- PAZ-ARES, Cándido: *El sistema notarial. Una aproximación económica*, Colegios Notariales de España, Madrid, 1995.
- PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA, Plácido: «La publicidad registral y el derecho a la intimidad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 610, mayo-junio, 1992, pp. 1113-1146.
- RAGA SASTRE, Nuria: «Retos del Registro de la Propiedad en materia de protección de datos y nuevas tecnologías», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. extra 775, 2019, pp. 269-303.
- REINA TARTIÈRE, Gabriel de: «El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad», *La Notaria*, núm. 2, 2012, pp. 49-66. Accesible en: <https://bit.ly/3pSxrHw> (Página consultada por última vez el 10 de marzo de 2022).
- ROCA TRÍAS, Encarnación: «Registro de la Propiedad y Protección de datos», *Revista Jurídica de Catalunya*, núm. 2, 2016, pp. 301-318.
- «Registro de la Propiedad y Protección de datos», en *XX mundial de derecho registral= 20th world land registration congress*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 671-693.
- ROJO IGLESIAS, Emma: «Comentario al artículo 222 de la Ley Hipotecaria», en *Comentarios a la Ley Hipotecaria* (dir. Domínguez Luelmo, Andrés), Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 2019, pp. 1966-1978.
- «Comentario al artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria», en *Comentarios a la Ley Hipotecaria* (dir. Domínguez Luelmo, Andrés), Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 2019, pp. 1978-1981.
- TAUS, Mihai: «Protection of personal data in the context of registration of the real rights», en *XX mundial de derecho registral= 20th world land registration congress*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 739-742.
- VALDÉS DÍAZ, Caridad del Carmen: «Del derecho a la intimidad, la protección de datos personales y la publicidad inmobiliaria registral», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. extra 775, 2019, pp. 371-385.
- VILLAVERDE MENÉNDEZ, Ignacio: «Datos personales y Registros de la Propiedad y Mercantil», en *La administración y la información*, Marcial Pons, Madrid, 2007, pp. 57-94.
- VIVAS TESÓN, Inmaculada: «El nuevo régimen de protección de datos del Registro de la Propiedad», *Derecho Privado y Constitución*, núm. 33, 2018, pp. 117-156. Accesible en <https://bit.ly/3M8CBaP> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).
- «La protección de datos personales en el ámbito de los Registros de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles», en *Nuevas tecnologías y responsabilidad civil* (coord. Bello Janeiro, Domingo), Reus, Madrid, 2020, pp. 147-191.

PÁGINAS WEB

<https://bit.ly/3CmzrLX> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

<https://bit.ly/3IJRFQT> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

<https://bit.ly/3CDLnKD> (Página consulta por última vez el 1 de junio de 2022).

<https://bit.ly/3PXzyVR> (Página consultada por última vez el 1 de junio de 2022).

<https://bit.ly/3MrG84o> (Página consultada por última vez el 23 de abril de 2022).

<https://bit.ly/3zF6ay8> (Página consultada por última vez el 15 de junio de 2022).

<https://bit.ly/3aQP2ef> (Página consultada por última vez el 15 de junio de 2022).

JURISPRUDENCIA

A) TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS

- STEDH (Sección 4.^a) 14 abril 2020 (TEDH 2020\50).
- STEDH (Sección 4.^a) 6 abril 2021 (TEDH\2021\45).

B) TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC 30 noviembre 2000 (RTC 2000\290). Ponente: Excelentísimo Señor D. Julio Diego González Campos.
- STC 30 noviembre 2000 (RTC 2000\292). Ponente: Excelentísimo Señor D. Julio Diego González Campos.
- STC 16 enero 2006 (RTC\2006\11). Ponente: Excelentísimo Señor D. Manuel Aragón Reyes.
- STC 24 febrero 2020 (RTC\2020\28). Ponente: Excelentísima Señora Dña. Encarnación Roca Trías.

C) TRIBUNAL SUPREMO

- STS 3 marzo 1995 (RJ\1995\2292). Ponente: Excelentísimo Señor D. Pablo García Manzano.

- STS 24 febrero 2000 (RJ\2000\2888). Ponente: Excelentísimo Señor D. José Manuel Sieira Míguez.
- STS 12 diciembre 2000 (RJ\2001\552). Ponente: Excelentísimo Señor D. Jesús Ernesto Peces Morate.
- STS 7 junio 2001 (RJ\2001\6236). Ponente: Excelentísimo Señor D. José Manuel Sieira Míguez.

D) TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA

- STSJ Valencia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.ª) 22 enero 2001 (JUR\2001\56162). Ponente: Ilustrísimo Señor D. José Díaz Delgado.
- STSJ de Andalucía, Granada 4 abril 2017 (JUR\2017\165156). Ponente: Ilustrísimo Señor D. José Antonio Santandreu Montero.

RESOLUCIONES DE LA ANTIGUA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

- RDGRN 22 febrero 1991 (RJ\1991\9848).
- RDGRN 30 mayo 2014 (RJ\2014\3817).
- RDGRN 12 diciembre 2014 (RJ\2015\145).
- RDGRN 12 febrero 2015 (RJ\2015\1219).
- RDGRN 25 noviembre 2016 (RJ\2016\6063).
- RDGRN 23 enero 2018 (RJ\2018\153).
- RDGRN 27 febrero 2018 (RJ\2018\813).
- RDGRN 3 abril 2018 (RJ\2018\1497).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

- RDGSJFP 16 julio 2021 (JUR\2021\238357).