

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12350 *Resolución de 19 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almagro a la expedición de nota simple informativa de tres fincas.*

En el recurso interpuesto por don S. G. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Almagro, don Vicente Aroco Zaballos, a la expedición de nota simple informativa de tres fincas.

Hechos

I

El recurrente solicita nota simple informativa sobre tres fincas. En conversación mantenida con el registrador, tal solicitante manifiesta tener una disputa personal con la dueña de tales fincas y que el objeto de la información es causar daño a la misma, si puede detectar irregularidades en dichas fincas.

II

El registrador expide la nota sobre una de las fincas, denegándola sobre las demás, por los motivos que resultan de la siguiente nota: «El registrador que suscribe, en relación con la solicitud de información registral realizada por don S. G. P., ha resuelto denegar dicha información en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Con fecha 29 de febrero de 2012 se presenta en este Registro, por don S. G. P., solicitud de información registral mediante la expedición de nota simple informativa de tres fincas propiedad de doña J. R. G., localizadas (...) El motivo alegado en la solicitud es investigación para contratación o interposición de acciones. En conversación personal mantenida por el solicitante de la información, a petición suya, con el Registrador que suscribe, manifiesta que tiene una disputa personal con la dueña de las fincas de las que solicita información, como consecuencia de relaciones de vecindad derivadas de ser dicha dueña y la hija del solicitante de la información propietarios de sendas viviendas en un edificio dividido en propiedad horizontal y existir discrepancias entre ambos sobre el uso de determinados elementos comunes de dicho edificio, sito (...) Manifestando igualmente que el objeto de la solicitud es obtener información de las fincas de que es propietaria dicha señora, a fin de detectar irregularidades que le permitan, a través de denuncia a los organismos correspondientes, causarle perjuicios económicos. Teniendo en cuenta las manifestaciones del solicitante, el Registrador que suscribe ha decidido expedir la nota simple solicitada respecto de la finca sita (...) que es la única que tiene cierta conexión con el solicitante y única respecto de la cual podría entenderse que concurre en él un interés compatible con los fines de la publicidad registral inmobiliaria y denegar la expedición de nota simple informativa respecto de las otras dos fincas incluidas en la solicitud, por entender que no concurre en el solicitante un interés jurídico-patrimonial legítimo y directo en los términos que resultan del artículo 332 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente (...). Almagro a 1 de marzo de 2012. El registrador: (firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Vicente Aroco Zaballos».

III

El recurrente impugna la negativa exponiendo lo siguiente: «Que con fecha 29 de febrero de 2012 he presentando una solicitud de cuatro notas simples en el Registro de la Propiedad de Almagro (...) abonando el importe al contado en efectivo ascendiente a 14,21 euros minuta número 215 (...) Al siguiente día fui llamado por teléfono fuera a por el dinero pagado, no me las iban a expedir según ordenes del registrador. Me personé en el Registro y con el registrador tuve una conversación sobre el caso. Parece ser el receptor de mi encargo (empleado) se lo consultó al registrador y éste a su vez consultó con la interesada que es empleada del Registro y ésta negaba me fueran expedidas y entregadas a lo que accedió el registrador y rechazó mi petición yo advertí no lo encontraba correcto pues no vulneraba la protección de datos, llevaba el nombre y demás que identificaban a la sra. y las direcciones, el registrador me dirigió escrito el día 8 de marzo de 2012 según copia que adjunto, necesito para gestiones personales las fotocopias y al serme denegadas, me he personado en la Dirección General de los Registros y del Notariado para personalmente intentar solucionar mi caso, en la planta baja se me niega el acceso y sólo puedo hacerlo por escrito. En este caso hago mi más sentida protesta entendiéndolo, en la Dirección General de los Registros y del Notariado debe haber personal que atienda en todos los asuntos, al no ser posible presento este escrito con la suplica de que se me reciba personalmente ya que entiendo lo merece ante una Democracia. Siguiendo la notificación del registrador de la Propiedad de Almagro, dentro del plazo legal presentaré el recurso sobre el escrito entregado el día 8 de marzo de 2012 por el propio registrador de la Propiedad de Almagro (*sic*)».

IV

El registrador se mantuvo en su postura, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 26 de abril de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 607 del Código Civil; 221 y 222 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1990, 24 de febrero de 2000 (Sala Primera) y 7 de junio de 2001 (Sala Tercera); las Instrucciones de esta Dirección General de 5 de febrero de 1987 y 29 de octubre de 1996; y la Resolución, también de este Centro Directivo, de 3 de diciembre de 2010.

1. El único problema que se plantea en el presente recurso radica en dilucidar si el solicitante tiene interés legítimo para obtener información registral sobre tres fincas de una persona. La duda se plantea sobre si es interés legítimo el manifestado ante el registrador de detectar irregularidades cometidas por la propietaria de las fincas, a través de denuncias a los organismos correspondientes, con objeto de causarle perjuicios económicos.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (*vid.* Resolución de 3 de diciembre de 2010) conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 de la Ley Hipotecaria presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario), y legítimo (cfr. art. 332.3 del

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

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

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

Tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos.

4. Por todo ello, no basta con que el interés no afecte a los datos sensibles objeto de protección, como dice el solicitante, sino que debe tener otras características que no son las aducidas por él, según lo dicho anteriormente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

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