

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13883 *Resolución de 6 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almuñécar, por la que se deniega la constancia del precio en una certificación.*

En el recurso interpuesto por don J. B. O. T., abogado, en nombre y representación de doña M. C. M. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almuñécar, don José María García Urbano, por la que se deniega la constancia del precio en una certificación.

Hechos

I

Mediante instancia se solicitó del Registro de la Propiedad de Almuñécar que se expidiera certificación comprensiva del historial de titulares registrales de todas y cada una de las fincas registrales resultantes de una división horizontal, con expresión del precio, condiciones y forma de pago de cada transmisión.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Almuñécar el día 27 de junio de 2017, el día 21 de julio de 2017 se certificó el historial de las fincas requeridas, excluyéndose los domicilios y lo referente al precio/valor de las fincas de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

III

Contra dicha negativa, don J. B. O. T., abogado, en nombre y representación de doña M. C. M. M., interpuso recurso el día 11 de agosto de 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «1) Que habiendo sido mi mandante demandada en el Proceso de División de Herencia 1.586/2016 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia 9 de Granada por sus hermanos don E. E. y don J. M. M. M., según acredité a este Registro, que se encuentra en trámite de inventario, y siendo todos ellos hijos y herederos de D. M. M. L. con NIF (...), el cual era socio de la mercantil Zurita y Molina, S.L., según también acredité mediante copia de Acta de Liquidación de dicha Sociedad, y Acta de Notoriedad de Declaración de Herederos de fecha 19 de diciembre de 2008, protocolo 4306 del Notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini, y, siendo la dicha Sociedad promotora y constructora de un Edificio compuesto de 11 pisos y locales, según resulta de la escritura de Obra nueva y División Horizontal de fecha 7 de mayo de 1996 y de los archivos del Registro, y habiendo de interponer demanda civil instando acción de nulidad, por simulación (bajo o inexistente precio), a fin de reintegrar al inventario, o/y en su caso, colacionar al caudal relicto inmuebles de dicha obra nueva y división horizontal, por medio de instancia presentada –con toda la anterior documentación relacionada– en fecha 26-7-17, se interesó del señor Registrador, al poseer interés legítimo, e ignorar el contenido y condiciones de las diversas transmisiones de los Inmuebles de la citada Obra nueva y división horizontal citada, se expidiese certificación comprensiva del historial de titulares registrales de todas y cada una de las Fincas registrales resultantes de dicha división horizontal en el Registro desde su 1.ª inscripción, con expresión del título de adquisición, precio y condiciones, y forma de pago

de cada transmisión; todo lo cual, le resulta a esta parte preciso para el mencionado procedimiento judicial. 2) Que el pasado día 21 de julio de 2017, me fue entregada y notificada la certificación requerida, si bien, se omiten en la misma los precios/valor de las fincas, indicando mediante nota el Sr. Registrador que la información registral del contenido de los libros del Registro se ha suministrado de conformidad con los criterios contenidos en los arts. 231 y 222 LH, 332 RH y en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) en general, y en sus arts. 1, 4.2, 6.2, 9.1 y 11.1 en particular, excluyéndose los domicilios y lo referente al precio/valor de las fincas. 3) Que entendiendo dicha negativa lesiva para los intereses de mi mandante, y no ajustada a Derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito, y a tenor del art. 228 LH, que indica que si el Registrador se niega a la manifestación de los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, el interesado podrá recurrir la decisión de éste ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo de aplicación lo dispuesto en los arts. 327 y 328 LH en lo relativo a la legitimación para recurrir, plazo, lugar de presentación del recurso, formación del expediente y contenido del informe del Registrador, plazo de resolución y revisión jurisdiccional de ésta, formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes: Hechos y fundamentos El pasado día 27 de junio de 2017, por quien suscribe se presentó en el Registro de la Propiedad de Almuñécar, instancia y documentación acreditativa de su legitimación e interés, para solicitar certificación comprensiva del historial de titulares registrales de todas y cada una de las Fincas Registrales resultantes de una División Horizontal en el Registro desde su 1.ª inscripción, con expresión del título de adquisición, precio y condiciones, y forma de pago de cada transmisión; todo lo cual, le resulta a esta parte preciso a fin de preparar e interponer demanda civil instando acción de nulidad, por simulación (bajo o inexistente precio), a fin de reintegrar al inventario, o/y en su caso, colacionar al caudal relicto inmuebles de dicha obra nueva y división horizontal. Todo ello, al poseer interés legítimo, e ignorar el contenido y condiciones de las diversas transmisiones de los Inmuebles de la citada Obra nueva y división horizontal citada; datos que es preciso conocer para evaluar la viabilidad de la demanda, y redactar ésta para su presentación al Juzgado. El día 21 de julio de 2017, me fue entregada y notificada la certificación requerida, si bien, el Sr. Registrador omite en la misma los precios/valor de las fincas, indicando mediante nota que la información registral del contenido de los libros del Registro se ha suministrado de conformidad con los criterios contenidos en los arts. 231 y 222 LH, 332 RH y en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) en general, y en sus arts. 1,4.2, 6.2, 9.1 y 11.1 en particular, excluyéndose los domicilios y lo referente al precio/valor de las fincas (...) el presente recurso se ciñe exclusivamente a la omisión del precio/valor de las fincas, excluido por el Sr. Registrador con fundamento, según éste, en la Ley de Protección de Datos. Y entendiendo esta parte, muy contrariamente, que a tenor del art. 221 LH, al regular la publicidad de los Registros, indica que los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes muebles o derechos reales inscritos, una vez acreditado –y estimado– el interés de quien suscribe por el Sr. Registrador, al expedir la certificación solicitada, se entiende que asimismo debió indicar el dato del precio/valor de las fincas, pues tal dato es ínsito e inherente al mismo interés apreciado por el Registrador al expedir la certificación, de forma que, o certifica todo –excepto el domicilio, claro dato personal cuya exclusión no discute esta parte– o no certifica nada, por no considerar como interesada a esta parte. En definitiva, considera esta parte que el dato del precio/valor de las fincas es un dato de carácter patrimonial, y que, si se considera a esta parte interesada y legitimada para expedir la certificación solicitada, debe incluirse en la misma el precio/valor de las fincas, pues esta parte necesita conocer el precio de la transmisión y condiciones del pago de los inmuebles, a fin de interponer demanda civil instando acción de nulidad, por simulación, a fin de reintegrar al inventario, o/y en su caso, colacionar al caudal relicto inmuebles de dicha obra nueva y división horizontal. Datos que es preciso conocer para evaluar la viabilidad de la demanda, y redactar ésta para su presentación al Juzgado. Todo ello, a tenor del artículo 221 LH: Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o

derechos reales inscritos. Como, en igual sentido, art. 332 RH. Esta parte, en desacuerdo con la negativa del Sr. Registrador a incluir en la certificación el dato del precio y condiciones de una transmisión por considerar dicho dato como “protegido”, efectuó consulta a la Agencia Española de Protección de datos, la cual le contestó que el propio artículo 11 de la LOPD establece en su número segundo una serie de excepciones a la necesidad del consentimiento del interesado, de las cuales interesa a los efectos del presente supuesto, la recogida en la letra a) conforme a la cual no será preciso el consentimiento del interesado cuando la cesión esté autorizada en una Ley. A este respecto, dispone el artículo 221 de la ley Hipotecaria, al regular la publicidad de los registros, que los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. Dicha cesión de datos, exige la existencia de un interés en quien lo solicita, lo cual debe ser apreciado por los propios Registradores antes de efectuar la cesión, tal y como dispone el artículo 222.1 de la misma Ley, según el cual 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 (...) De tal forma, entiende esta parte, de acuerdo con la consulta emitida por la Agencia de Protección de datos a este exclusivo respecto, que si el Sr. Registrador ha considerado a esta parte interesada y legitimada para expedir la certificación solicitada, debe incluirse en la misma el precio/valor de las fincas, pues esta parte necesita conocer el precio de la transmisión y condiciones del pago de los inmuebles, a fin de interponer demanda civil instando acción de nulidad, por simulación, a fin de reintegrar al inventario, o/y en su caso, colacionar al caudal relicto inmuebles de dicha obra nueva y división horizontal. Pues sin conocer tales datos, no se puede evaluar la viabilidad de la demanda, ni tampoco redactar ésta para su presentación al Juzgado. De forma que la negativa a la inclusión del precio en la certificación solicitada, infringe a juicio de esta parte el principio básico de nuestro sistema registral de Publicidad Registral, una vez acreditado el interés de esta parte en conocer dicho dato obrante en el Registro, y que es de naturaleza patrimonial. Por tanto, solicito que se revoque la negativa del Sr. Registrador a incluir el precio y condiciones, y forma de pago de las fincas objeto de certificación, incluyéndose tales datos en la certificación. Por lo que procede y, A la Dirección General de Registros y del Notariado solicito: Que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 21 de julio de 2017 del Ilmo. Sr. Registrador de Almuñécar, a incluir el precio y condiciones, y forma de pago de las fincas objeto de certificación, y en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución, ordenando la inclusión de tales datos en la certificación».

IV

El registrador emitió informe el día 18 de agosto de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 265 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 4, 6, 9, 11, 15 y 18 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20

de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 19 de abril, 21 de junio y 19 de diciembre de 2016 y 26 y 27 de junio de 2017.

1. Se debate en este recurso si procede la inclusión del precio de unas compraventas en una certificación de historiales registrales, solicitada por quien no es el titular registral, ni interviniente en las escrituras públicas de compraventa que motivaron las inscripciones, pero sí heredero de uno de los socios de la sociedad que fue titular registral de las fincas.

El recurrente alega que dicho precio le es preciso para preparar e interponer una demanda de nulidad relativa a la transmisión de determinadas fincas a fin de determinar si deben traerse a colación o inventariarse en la masa hereditaria, ya que existe un procedimiento de división de herencia en el que ha sido demandada su representada y ello porque entiende que al expedir la certificación el registrador reconoce el interés legítimo del solicitante, y por tanto, ya que los registros son públicos para todo aquel que tiene interés en conocerlos, debería haber incluido el dato del precio ya que trata de un dato de carácter patrimonial.

El registrador entiende, por el contrario, que dicho argumento decae por sí mismo, pues de poder ser tomado en consideración se llegaría a la conclusión de que en ningún supuesto cabría denegar la incorporación a los medios de la publicidad registral de ningún tipo de dato.

2. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En consecuencia, 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.

La publicidad ha de ser para finalidades de la institución registral como 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. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos. En nuestro caso es evidente que el registrador admite la finalidad para la cual se solicita la información desde el momento en el que expide la certificación, debiéndose valorar entonces si tiene interés legítimo para obtener todos los datos que solicita y si lo tuviera, si trata o no de datos protegidos por la normativa de protección de datos.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. la última Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece 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.

Este Centro Directivo tiene declarado (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en el «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien

corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001).

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

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

Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos.

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

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

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

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001 recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

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

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: «Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal». Este precepto, incorporado por la disposición adicional segunda de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, tuvo la finalidad, como recoge su Exposición de Motivos, de «acomodar las obligaciones profesionales de los Registradores de la Propiedad a la normativa sobre protección al consumidor y sobre condiciones generales, adecuando a las mismas y a la legislación sobre protección de datos las labores de calificación, información y publicidad formal».

Esta adecuación obedece a las exigencias derivadas del contenido de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal cuyo artículo 4 establece que: «1. Los datos de carácter personal sólo se podrán recoger para su tratamiento, así como someterlos a dicho tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido. 2. Los datos de carácter personal objeto de tratamiento no podrán usarse para finalidades incompatibles con aquellas para las que los datos hubieran sido recogidos». Dicho precepto, sustancialmente idéntico a su precedente (artículo 4 de la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre) ha dado lugar, como se verá, a una dilatada doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos») si bien la preocupación por cohonestar la necesaria finalidad de facilitar el acceso a la información del contenido de los libros registrales con su seguridad, integridad y conservación ya había sido objeto de atención desde mucho antes de la existencia de una legislación específica sobre protección de datos (vid. Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 e Instrucción de 5 de febrero de 1987).

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

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

Alega el recurrente, basándose en una consulta formulada a la Agencia Española de Protección de Datos, que una de las excepciones a la necesidad del consentimiento del interesado, es la cesión de los datos de carácter personal cuando se hace en cumplimiento de una ley. Sostiene que dado que el la Ley Hipotecaria declara que el Registro es público para todos aquellos que acrediten el interés en conocerlo, los registradores deberán poner de manifiesto los libros, a quien a su juicio tengan interés en conocerlos. Pero no es este el caso en que la cesión de los datos personales sin consentimiento del titular registral se produce en cumplimiento de una ley como ha quedado expuesto.

3. En el presente recurso, se solicita el precio relativo a determinadas escrituras de compraventa en las que no ha sido parte el solicitante de la certificación, alegando como interés jurídico la necesidad de aportarlo por haber sido su mandante demandada en el proceso de división de herencia número 1586/2016 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Granada por sus hermanos don E. E. y don J. M. M. M., según acreditó a ese Registro, que se encuentra en trámite de inventario, y siendo todos ellos

hijos y herederos de don M. M. L., quien era socio de la mercantil «Zurita y Molina, S.L.», según también acreditó mediante copia de acta de liquidación de dicha sociedad y acta de notoriedad de declaración de herederos, de fecha 19 de diciembre de 2008, protocolo número 4.306 del notario de Granada don Antonio Martínez del Mármol Albasini, y, siendo la dicha sociedad promotora y constructora de un edificio compuesto de 11 pisos y locales, según resulta de la escritura de obra nueva y división horizontal de fecha 7 de mayo de 1996 y de los archivos del Registro.

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, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales, pues no se aplicaría el régimen de protección de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

En el presente caso, doña M. C. M. M. ha acreditado haber sido demandada en el proceso de división de herencia 1586/2016, así como su relación familiar y hereditaria con uno de los socios de la sociedad titular registral, por lo que a los efectos de lo dispuesto en el artículo 265 de la Ley de Enjuiciamiento Civil debe entenderse razonable la necesidad de aportar al procedimiento judicial la documentación solicitada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 6 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.