

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17779 *Resolución de 3 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4 a expedir una certificación literal del historial de una finca.*

En el recurso interpuesto por don L. M. C. R., en nombre y representación de don R. B. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, a expedir una certificación literal del historial de una finca.

Hechos

I

En virtud de instancia suscrita por don R. B. G. el día fecha 20 de mayo de 2022, se solicitaba: «certificación literal histórica que recoja todos los asientos sobre los propietarios de la finca desde el primero».

II

Presentada la citada solicitud en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme a la instancia suscrita por don R. B. G., a las 12:55:00 horas del día 20/05/2022, número de entrada 4093: El Registrador de la Propiedad que suscribe, examinado el Registro, ha resuelto no expedir documento alguno sobre la base de lo siguiente:

Hechos.

Don R. B. G. solicita la expedición de certificación literal de la finca registral 42486/bis de la Sección 2.^a

Según Registro, dicho señor es titular de la citada finca, según la inscripción 2.^a de ésta. El historial registral de la finca está formada, además de por la citada inscripción 2.^a (vigente), por la inscripción 1.^a (no vigente), de herencia a favor de la persona que transmitió la finca al Sr. B., y por la 3.^o (vigente), de hipoteca constituida por el Sr B.

El solicitante plantea su solicitud en los siguientes términos: “Certificación literal histórica que recoja todos los asientos sobre los propietarios de la finca desde el primero”.

Fundamentos de Derecho/defecto.

I.–En materia de de [sic] publicidad formal (expedición de certificaciones y notas simples Informativas) es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado la siguiente:

– que el registrador ha de valorar que el solicitante tenga interés legítimo para obtener una determinada información (arts. 222.1 y 227 de la Ley Hipotecaria, e Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5-2-1987, así como resoluciones de 3-12-2010, 7-4-2016 y 26-6-2017). En concreto, declararon las resoluciones de 19-12-2016 y 14-3-2019 que el registrador ha de valorar el interés legítimo del solicitante atendiendo no sólo a la literalidad de la solicitud sino también a la congruencia de ésta con el resto de datos que aporte el solicitante, de forma que la mera

mención de un motivo, aun cuando sea considerado de los admisibles, no podrá dar lugar al inmediato suministro de la información solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias concurrentes el que habrá de llevar al registrador a la conclusión de si procede o no suministrar la información. Y todo ello, tal y como declaró la citada resolución de 14-3-2019, reiterando la doctrina de las de 21-2-2018 y 17-5-2018, aun cuando el solicitante sea el titular registral de la finca, si la solicitud se refiere a asientos no vigentes o a datos personales de otras personas.

– que, en principio, la expedición de información mediante reproducción fotocopiada de los asientos registrales (y lo mismo cabe decir, por tanto, de la expedición de certificación literal del completo historial de una finca) sólo es posible en los supuestos legalmente previstos (art. 222.4 y 5 de la Ley Hipotecaria). Excepcionalmente, la Dirección General de los Registros (resoluciones de 3-12-2010, 12-12-2012 y 21-6-2016) ha admitido la expedición de fotocopias en los casos en que, a juicio del registrador, concorra en el solicitante (bien por la profesión que ejerce, bien por el interés que expresa en su solicitud, bien por la relevancia de los datos que solicita) interés legítimo en obtener una determinada información.

– que, conforme declararon las resoluciones de 3-12-2010, 7-4-2016 y 26-6-2017, el suministro de información respecto de asientos y derechos no vigentes ha de ser restrictivo, según se desprende de la normativa hipotecaria (así, la imposibilidad de acceder a este tipo de asientos por la vía de la nota simple informativa, según resulta del art. 222.5 de la Ley Hipotecaria; y la necesidad de contar con la solicitud expresa del juez o de los interesados para que una certificación literal Incluya asientos cancelados, según resulta de los arts. 234 de la Ley Hipotecaria y 340 de su Reglamento).

– que en todo caso, al expedir la información, el registrador ha de velar por el cumplimiento de la normativa sobre protección de datos de carácter personal debiendo rechazar el suministro de datos que carezcan de relevancia patrimonial o jurídica (art. 222.6 de la Ley Hipotecaria, Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29-10-1996, 17-2-1998 y 27-1-1999, sentencia del Tribunal Constitucional de 20-11-2000, sentencias del Tribunal Supremo de 12-12-2000 y 7-6-2001, y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3-12-2010, 14-9-2012, 19-7-2012, 7-4-2016, 1-8-2018 y 16-7-2021).

– que la solicitud de datos, y en consecuencia la información que se proporcione, ha de estar necesariamente conectada con la finalidad propia del Registro de la Propiedad, que no es otra que la de dar seguridad a las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles. Y así, las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29-7-2010, 19-12-2016 y 14-3-2019, invocando la Instrucción de 17-2-1998, consideraron como fines propios de la institución registral la investigación de datos de contenido jurídico (en orden a la celebración de contratos con el titular registral, a la interposición contra el mismo de acciones judiciales...) o el conocimiento de la situación patrimonial del titular registral (crédito, solvencia...).

II.–Atendidas las anteriores consideraciones, y a la vista de las circunstancias concurrentes (aunque el solicitante es el titular registral de la finca, atender a su solicitud tal y como está planteada implicaría la divulgación de datos de carácter personal legalmente protegidos y ajenos a la finalidad propia de la institución registral) en el presente caso no procede suministrar la información en los términos solicitados.

Contra esta calificación (...)

Alicante, veinticuatro de mayo del año dos mil veintidós El Registrador (firma ilegible)
Fdo: Constancio Villaplana García.»

III

Contra dicha nota de calificación, don L. M. C. R., en nombre y representación de don R. B. G., interpuso recurso el día 8 de julio de 2022 en base a los siguientes argumentos:

«1.º) Mi representado y solicitante dispone de interés legítimo, conforme a los artículos 221, 227 y 222.4 y 5 de la Ley Hipotecaria, puesto que, además de ser el propietario de la finca, está estudiando el posible ejercicio de acciones judiciales frente a la Comunidad de Propietarios en relación con el posible ejercicio arbitrario y abusivo de los derechos de uso preferente de los aparcamientos techados del conjunto del inmueble, para lo que, precisa disponer de información relativa a los derechos y limitaciones de la finca, desde su constitución e incorporación registral, y hasta la actualidad, resultando éste representante profesional del Derecho, Abogado en ejercicio, expresándose el interés en obtener dicha información, así como la relevancia de disponer de los datos solicitados.

2.º) No se justifica la denegación total de la información registral refiriéndose expresamente que "...la divulgación de datos de carácter personal legalmente protegidos y ajenos a la institución registral...", sin concretar ni determinar los mismos, resultando posible facilitar la información registral interesada, previa eliminación de dichos datos de carácter personal, de poder resultar afectados los mismos de poder resultar afectados los mismos.

3.º) Se produce una vulneración del derecho de los ciudadanos a obtener información pública registral. El Registro de la Propiedad tiene como función dar publicidad de las inscripciones y anotaciones que se practiquen en sus libros, favoreciendo la seguridad y protección del tráfico jurídico inmobiliario.

Por lo anterior,

Solicito al Registrador de la Propiedad número 4 de Alicante para que ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Tenga por presentado este escrito y documentos y teniendo por interpuesto recurso frente a la resolución dictada de 24 de mayo de 2022 por el Registrador de la Propiedad N.º 4 de Alicante (Instancia de 20/05/2022, número de entrada 4093), y previo cumplimiento de los trámites previstos, acuerde estimar dicha impugnación, y acuerde acceder a facilitar la información registral interesada.»

IV

El 18 de julio de 2022 el registrador contestó a la comunicación de este Centro Directivo por la que se le informaba de la interposición del recurso en la Sede Electrónica del Ministerio de Justicia y «no considero necesario elaborar informe alguno, pues la nota de calificación negativa de fecha 24 de mayo de 2022 es suficiente expresiva de las razones por las que a mi juicio no es posible expedir certificación en los términos pretendidos por el solicitante».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis 221 y 222 de la Ley Hipotecaria; 332 del Reglamento Hipotecario; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 y 5 de marzo de 2020, y de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 7 de junio de 2001; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los registradores de la propiedad y mercantiles en caso de peticiones en masa; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 27 de junio de 2017, 26 de

abril, 19 de junio, 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, 9 de enero, 27 de febrero, 17 de mayo y 21 de noviembre de 2018 y 1 y 14 de marzo y 4 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 14 de octubre, 22 de noviembre y 20 de diciembre de 2021 y 27 de julio de 2022.

1. Se trata de decidir en el este expediente si procede expedir una certificación del historial de una finca.

Son circunstancias a tener en cuenta en la resolución del presente expediente, las siguientes:

- El solicitante de la publicidad es el titular actual de la finca por la inscripción 2.^a
- El historial registral de la finca está formado, además, por la inscripción 1.^a de herencia a favor de la persona que transmitió la finca al actual titular registral y la 3.^a de hipoteca constituida sobre la finca por este último.
- Don R. B. G. solicita «certificación literal histórica que recoja todos los asientos sobre los propietarios de la finca desde el primero».

El registrador, resumidamente, deniega la expedición de la certificación a la vista de las circunstancias concurrentes debido a que, aunque el solicitante es el titular registral de la finca, atender a su solicitud tal y como está planteada implicaría la divulgación de datos de carácter personal legalmente protegidos y ajenos a la finalidad propia de la institución registral.

El recurrente, resumidamente, considera tener interés legítimo, ya que se plantea demandar al a la comunidad de propietarios a la que pertenece la finca para la solicitud de información registral y sostiene que no se ha justificado suficientemente cuales son los datos protegidos ni porque no puede accederse a la información sin tales datos.

2. Con carácter previo debe señalarse (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a 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, debiendo además respetarse la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.

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.

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 ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que esta institucionalmente prevista.

Además, la posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pero también en estos casos es preciso que se justifique un

interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes.

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, que datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

3. En primer lugar, por tanto, debe justificarse, de conformidad con lo establecido en la Instrucción de 17 de febrero de 1998 de este Centro Directivo que la publicidad formal se solicita para finalidades propias 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 o administrativas.

No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

En el presente expediente, al tiempo de la solicitud de la certificación el interesado únicamente manifiesta que solicita «certificación literal histórica que recoja todos los asientos sobre los propietarios de la finca desde el primero», por tanto, no se manifiesta entonces cuál es la finalidad con la que se solicita la publicidad a fin de que el Registrador pueda valorar si se trata de una de las propias de la institución registral.

En el recurso se alega que el solicitante se plantea demandar a la comunidad de propietarios a la que pertenece la finca en relación con el posible ejercicio arbitrario y abusivo de los derechos de uso preferente de los aparcamientos techados del conjunto del inmueble, para lo que, precisa disponer de información relativa a los derechos y limitaciones de la finca, desde su constitución e incorporación registral, y hasta la actualidad.

Se trataría por tanto de uno de los supuestos aceptados en la Legislación Hipotecaria.

Sin embargo, en el presente expediente, el recurrente no lo hace constar al tiempo de la solicitud, por lo que el registrador no pudo valorar si está justificada la petición de publicidad formal y si resulta pertinente expedirla teniendo en cuenta, atendiendo a las circunstancias, la descripción registral de los garajes sobre los que recaería el presunto pleito.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 2021) que en el recurso no pueden tenerse en cuenta documentos o argumentos que no se han presentado en tiempo y forma a fin de que puedan ser calificados por el registrador.

En efecto el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

4. Por otro lado, la existencia del 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. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. Resolución 27 de julio de 2022, 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.

Y si bien es cierto que, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 14 de julio de 2016) en los casos en que el solicitante de la información sea el propio titular registral de la finca, el interés legítimo debe presumirse sin necesidad de más indagaciones respecto de todos los asientos relativos a su finca, ello no dispensa de la aplicación de la legislación en materia de protección de datos, debiendo por ello el registrador, adoptar las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas incluidos en los citados asientos, respecto de los cuales se ha de valorar igualmente la concurrencia de un interés legítimo por parte del solicitante en relación con la causa o finalidad a que responda la solicitud.

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

Por ello se reitera desde este Centro Directivo, la conveniencia de explicar motivadamente en la solicitud cual es el objeto para el que se pide la publicidad a fin de que el registrador pueda valorar si la misma está justificada, así como la existencia de interés legítimo.

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

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, 3 de octubre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.