

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 245** *Resolución de 19 de diciembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cangas, por la que se deniega la expedición de una nota simple sobre una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cangas, doña Francisca Núñez Núñez, por la que se deniega la expedición de una nota simple de sobre una finca radicante en la demarcación de dicho Registro.

Hechos

I

El día 9 de agosto de 2016, don J. M. S. C. solicitó una nota simple informativa sobre la finca registral número 23.177 del Registro de la Propiedad de Cangas alegando como interés de dicha solicitud que dicha finca se encuentra en el asiento «de la 19336 de la que el solicitante es propietario». El interesado había solicitado con anterioridad, varias certificaciones relativas a la finca 19.336, de su propiedad, formada como resultado de agrupar cinco fincas preexistentes (fincas números 10.464, 10.465, 19.333, 19.334 y 19.335). Con ocasión de la expedición de las certificaciones se advierte un error en las notas de referencia del Registro al identificar las fincas agrupadas. Así, en la inscripción de agrupación se indica que las dos primeras fincas son la 10.434 y la 10.435 (y no las 10.464 y 10.465). Examinando los historiales registrales, deduce la registradora que se ha producido un error en la referencia al número de finca en la agrupación resultante, ya que en el folio, tomo y libro que se referencian, figuran inscritas las fincas 10.464 y 10.465 a favor del interesado (y no la 10.434 y la 10.435). Subsanado este error, se expidió la certificación de las fincas agrupadas y de la resultante de la agrupación. Posteriormente el interesado solicitó información sobre las fincas registrales 10.434 y 10.435 y se le advirtió desde el Registro que los historiales de dichas fincas no estaban vigentes por haber sido agrupadas dando como resultado la finca 23.177. Finalmente, el presentante solicitó nota simple sobre la citada finca 23.177.

II

Dicha solicitud de información registral fue objeto de la siguiente nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Cangas: «Doña Francisca Núñez Núñez, registradora de la propiedad de Cangas, Provincia de Pontevedra Hechos Primero.—El día nueve de agosto de dos mil dieciséis don J. M. S. C., DNI (...), solicitó de este Registro nota simple informativa de la finca registral 23.177 del municipio de Cangas, alegando como interés de dicha solicitud que dicha finca se encontraba en el asiento de la finca 19.336 de la que el solicitante es propietario. Segundo.—El solicitante de la certificación, don J. M. S. C., es dueño de la finca registral 19.336 de Cangas —código registral único 36022000357248— junto con su esposa, doña J. M. M., DNI (...), con carácter ganancial, por título de agrupación. De dicha finca registral, don J. M. S. C. solicitó certificación de dominio y cargas el día 1 de junio de 2016. Antes de su expedición, se advirtió un error material en la inscripción primera de la finca registral 19.336 al identificar las fincas de cuya agrupación resultó la citada finca 19.336, dado que se había consignado que la finca registral 19.336 «se forma por agrupación de las fincas registrales 10.434 y 10.435, a los folios 177 y 178 vuelto del tomo 944, libro 106, y de las fincas registrales 19. 333 a 19.335, a los folios 97

a 99 de este tomo», cuando en realidad las fincas agrupadas fueron las 10.464, 10.465 y 19.333 a 19.335 como resulta de las notas marginales de agrupación extendidas al margen de cada una de las fincas agrupadas de fecha 6 de febrero de 2002, las de las fincas 10.464 y 10.465 a los folios 177 y 178 vuelto del tomo 944, libro 106 citados en la inscripción primera de la finca 19.336, folios en los que figuran inscritas dichas fincas 10.464 y 10.465 y no las fincas 10.434 y 10.435, citadas erróneamente en la inscripción primera de la finca 19.336. Dicho error lo he rectificado antes de la expedición de la certificación solicitada, a medio de nota marginal extendida el 6 de junio de 2016 al margen de la inscripción primera de la finca 19.336. Posteriormente, el día 7 de junio de 2016, don J. M. S. C., volvió a solicitar una certificación de la misma finca 19.336 de Cangas y también de las fincas que la formaron, es decir, de las fincas registrales 10.464, 10.465, 19.333, 19.334 y 19.335, pero en este caso solicitó una certificación literal, que expedí el día 13 de junio último, insertando las fotocopias de todo el historial registral de las mismas. El día 9 de junio de 2016, don J. M. S. C., solicitó nota simple de las fincas registrales 10.434 y 10.435 de Cangas alegando como interés de la solicitud «problema historial registral». Se expidió nota simple en la que se le explicaba que las fincas registrales 10.434 y 10.435, de las que se dio descripción, ya no estaban vigentes y que pasaron a formar parte por diversas operaciones de modificación hipotecaria del historial registral de la finca registral 23.177 de Cangas. Finalmente, el día 27 de julio de 2016 solicitó certificación de dominio y cargas de las fincas 10.434, 10.435 y 23.177. El día 29 de julio de 2016 se expidió certificación de dichas fincas, únicamente en cuanto a las características físicas básicas de dichas fincas, de modo que el interesado comprobara que dichas fincas son totalmente ajenas a la finca de su propiedad, suspendiéndose parcialmente la expedición de dicha certificación en cuanto al dominio y cargas de las mismas por no considerarse el interés de la solicitud un interés legítimo suficiente para la inclusión en la certificación de dichos datos. Fundamentos de Derecho Considerando los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, y 332 de su Reglamento, la instrucción 17 de febrero de 1998 de la Dirección General de Registro y Notariado, así como las resoluciones de dicho centro directivo de 16 de febrero de 2011, 14 de septiembre de 2012 y 26 de febrero de 2013, entre otras, el criterio de la jurisprudencia recogido en sentencias como las 16 de junio de 1990 y 7 de junio de 2001 de la sala tercera del Tribunal Supremo, y la legislación de Protección de Datos Personales, según los cuales, aun partiendo del principio general de publicidad, los datos sensibles de carácter, personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal para finalidades distintas de las propias de la institución registral, estableciendo la citada instrucción de 17 de febrero 1998 que las finalidades de la institución registral son la investigación jurídica, en sentido amplio patrimonial y económica, así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o interposición de acciones judiciales, pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro. Las anteriores consideraciones y fundamentos jurídicos implican que el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés conocido, directo y legítimo en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés ha de justificarse ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información. Como recuerda la Dirección General de los Registros y del Notariado en su en su resolución 3 de diciembre de 2010, tratándose de certificaciones que se refieren a asientos no vigentes, el registrador debe extremar su celo en la acreditación del interés. Según el principio de tratamiento profesional de la información, el registrador debe ser congruente con la causa o motivación expuesta en la solicitud, no exceder los límites de la motivación y no extenderse a más de lo necesario para satisfacer el interés legítimo del solicitante. En el caso que nos ocupa se invoca como interés que la finca solicitada, 23.177 está en el asiento de la finca 19.336 de la que el solicitante es propietario, ello a raíz de un error en su día cometido al numerar las fincas de cuya agrupación resultó la finca del solicitante, error que ha sido ya subsanado no existiendo relación algún? entre dicho solicitante y su finca 19.336 con la finca ahora solicitada, la registral 23.177 ni con las fincas que por agrupación dieron lugar a dicha finca 23.177. No se considera en consecuencia, a juicio de

la registradora que suscribe, que haya un interés legítimo que justifique la expedición de nota simple informativa de dicha finca. La legislación de protección de datos de carácter personal, también influye en la determinación del contenido de la publicidad registral, como recuerda el Tribunal Constitucional en sentencia de 20 de noviembre de 2000 la protección de datos personales no se reduce solo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, sean o no fundamentales, por consiguiente también alcanza aquellos datos personales públicos que por el hecho de serlos, de ser accesibles al conocimiento de cualquiera, no escapan al poder de disposición del afectado porque así los garantiza su derecho a la protección de datos, habiendo establecido la Dirección General de Registro y Notariado en la resolución de fecha 19 de septiembre de 2011 que en el marco del principio general de publicidad, los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Calificación En atención a lo expuesto, se deniega la expedición de la nota simple informativa de la finca registral 23.177 de Cangas solicitada por don J. M. S. C., por no considerarse el interés de la solicitud expuesto por el solicitante un interés legítimo suficiente para la expedición de información en relación a dicha finca registral. Contra esta calificación (...) Cangas a 11 de agosto de 2016 La registradora Francisca Núñez Núñez (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. S. C. interpuso recurso el día 21 de septiembre de 2016 en virtud de escrito, en base entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Primero: El día 22 de Enero del año 2002, se presentó la cónyuge doña J. M. M., con D.N.I. (...) en las dependencias del Registro de la Propiedad de Cangas de Morrazo, Pontevedra, para solicitar la inscripción de la escritura jurídica y pública de agrupación y cesión al Concello de Cangas, otorgada por los cónyuges don J. M. S. C. con D.N. I. (...) en estado de casado con doña J. M. M. con D.N.I. (...) y autorizada por el que fue notario de Cangas don José del Cerro Peñalver con número de protocolo 1.303 de fecha 29 de octubre de 2001. El 6 de febrero 2002 queda inscrita la agrupación de cinco fincas: 10.464, 10.465, 19.333, 19.334, 19.335 y cuya resultante es la finca número 19.336 por el que fue registrador de la propiedad de Cangas don Manuel Crespo López. Segundo: En relación a dos notas simples informativas de la finca registral 19.336, que fueron expedidas por el Registro de la Propiedad de Cangas de Morrazo, la primera a la cónyuge doña J. M. M., de fecha 4 de septiembre del 2012, en el apartado de cargas aparece que «no hay cargas registrales». La segunda fue expedida a Don J. M. S. C., de fecha 9 de diciembre del 2015, en el apartado de cargas dice: sujeta, por estarlo las fincas 19.333, 19334 y 19335 que por agrupación, dieron lugar a la finca sobre la que se informa, a las limitaciones frente a terceros del artículo 207, de la Ley Hipotecaria. Tercero: En fecha 01-06-2016 se solicita una certificación de dominio y cargas de la finca 19.336, y fue expedida por la registradora en fecha 06-06-2016. En fecha 07-06-2016 se presentó Don J. M. en las dependencias del Registro de la Propiedad de Cangas para recoger dicha certificación, la misma carecía de los D.N.I de los interesados, motivo que le llevo en ese Instante a solicitar una entrevista con la registradora doña Francisca Núñez Núñez que fue concedida en ese mismo instante, en el momento de mostrarle la pantalla del ordenador donde reflejaba el asiento de la finca 19.336, fue cuando se comprueba un error material en la agrupación la cual estaba formada por la 10.434, 10.435, 19.333, 19.334, 19.335 cuando la realidad es 10.464, 10.465, 19.333, 19.334, 19.335. Este fue el motivo por el cual ese mismo día le llevo a solicitar una certificación literal con asientos cancelados de la finca 19336, que fue expedida en fecha 13-06-2016, también solicito una nota simple informativa de las fincas 10434 y 10435 que fue expedida 10-06-2016, no constaba el dominio ni el estado de cargas y no estaban vigentes. Cuarto: En fecha 27-07-2016 le solicito una certificación de dominio y cargas de las fincas 10.434, 10.435 y de la resultante registral 23.177, dicha certificación fue denegada en el escrito expedido de fecha 29-07-2016. Quinto: Según la

registradora la finca registral 23.177 fue objeto de varias operaciones, como titulares registrales nunca fueron informados de las mismas. En catastro no consta ninguna modificación, desde la fecha de alta en 1968 hasta 17/09/2016. Las manifestaciones de la registradora son contrarias a los datos informativos telemáticos del catastro. Sexto: Desde la fecha de inscripción del 6 de febrero del año 2002, somos titulares registrales de las fincas 10.434, 10.435, dichas fincas fueron objeto de agrupación dando como resultante registral la finca número 23.177 cuando en realidad pertenecían a la finca registral 19.336. Séptimo. Que en fecha 09 de Agosto del 2016 solicite una nota simple informativa de la finca registral 23.177 le fue denegada. Desde el año 2002 soy titular registral, por estar las fincas 10.434, 10.435 en el asiento de la agrupación que dio lugar a la finca registral 19.336, por lo expuesto hay un interés legítimo a la hora de solicitar información. Carece de toda justificación la denegación formulada, por dicho registro que pretende no atender la petición que se formula, con meras excusas que en modo alguno tienen cabida en una petición como la que se formula, de manera que a la vista de la última parte de dicha calificación donde se expresa que «el modo idóneo de publicidad literal sería a través de certificación» pone claramente de manifiesto, su voluntad expresa de no cumplir cuanto se establece al respecto en el artículo 222.5 de la ley hipotecaria en su redacción dada por la ley 24/2005 de 18 de noviembre, de medidas para el impulso de la productividad, donde se modifica el artículo referido de la repetida Ley y no el Reglamento Hipotecario, como se expresa en dicha calificación, sino que, por el contrario, art 332 que en la referida calificación se expone como justificación de lo acordado, en modo alguno se ajusta a lo que en el texto legal actual referido se expresa, lo cual por otra parte es lógico habida consideración que el art 332 del citado Reglamento Hipotecario fue redactado por el Real Decreto 1867/1988 del 4 de Septiembre, que evidentemente no puede contemplar cuanto se estableció en la modificación del citado art 222,5 de la LH siete años después, de manera que cualquier alusión que se haga al artículo referido así como también a la instrucción de este centro 29 de octubre de 1996, o a la de 17 de febrero de 1998 no es más que un puro despropósito y una mala excusa para justificar lo injustificable y para denegar sin fundamento, lo que se pide en contra expresamente de cuanto se establece en la Ley Hipotecaria citada, de obligado cumplimiento para un funcionario público evidentemente, entendiendo el recurrente que la razón que subyace en la denegación de lo que se pide. No es cierto, en primer lugar, que no se acredite el interés legítimo de la persona que pide la información pues, precisamente, el interés se presume de acuerdo con el propio artículo del Reglamento Hipotecario que de contrario se cita, teniendo en cuenta mi condición de titular y por formar parte de fecha 6 de Febrero del 2002 de la agrupación correspondiente a la finca 19.336, el cual soy propietario y titular junto con la cónyuge doña J. M. M. con D.N.I. (...), en carácter ganancial por escritura autorizada por el que fue Notario de Cangas de Morrazo don José del Cerro Peñalver, con numero de protocolo 1303 de fecha 29-10-2001. La referencia de información que se hace a la ley de protección de datos del 15/1999 del 13 de diciembre de carácter personal, no es más que una mala excusa para no proporcionar información de lo que se pide, en modo que se solicita, teniendo en cuenta que, naturalmente, no puede protegerse a un particular respecto de si mismo cuando la información que se pide, es de lo que consta en sus propios datos registrales ya que hay una contradicción con los datos que constan en el catastro según afirma la registradora y encima de las fincas 10.464 y 10.465 hay construida una vivienda unifamiliar nueva terminada, ya que en su día no fue subido un informe del ayuntamiento con el número de expediente 18.786 inscrito en la escritura anteriormente descrita y de una manera extraña desaparecieron del asiento de la finca 19.336, de manera, que nos encontramos ante un nuevo argumento absurdo, que de manera alguna formula la denegación de la información que se pide en el modo que se formula. Según de lo que establece el art. 3 del Código Civil que dicha nota simple, así lo solicita el interesado y como en el presente caso ocurre sin perjuicio que evidentemente, la registradora tenga derecho a investigar la razón de la solicitud y el interés de quien lo pide pero, naturalmente aplicando las reglas de la lógica no las del absurdo, ni las del capricho que de modo alguno permiten a ningún funcionario actuar como ella quiera por simple razón de su

exclusiva voluntad, como de hecho en este caso ocurre, de manera que teniendo en cuenta que la registradora que califica no se ha molestado en pedir información al que se lo pide, sobre la razón de lo que solicita más allá de la pura manifestación contenida en la solicitud que se formula por su parte, ni después de formulada solicitud ha pedido que se aclare, complemente o justifique de cualquier modo la razón de interés, es evidente que nos encontramos ante una razón caprichosa. La referencia que se hace a la instrucción 17 de febrero de 1998 de la Dirección General de Registro y Notariado, así como las resoluciones de dicho centro directivo de 16 de febrero de 2011, 14 de septiembre de 2012 y la ley sentencias de 16 de junio de 1990 y 7 de junio 2001, etc., no sirven de fundamento a la resolución que se adopta y en modo alguno lo es la resolución de esta Dirección General de 26 de febrero del 2013 que claramente se refiere a la satisfacción del interés legítimo del solicitante que es precisamente lo que no ocurre en el caso presente por las propias razones que han quedado expuestas y ello teniendo en cuenta nombra a quien lo pide y que la ley de modo alguno en su artículo referido 222,5 va tan lejos como lo que se quiere en la calificación recurre que introduce unos requisitos totalmente ajeno al contenido de la norma y a la lógica de las cosas cuando razonadamente se expone lo que se pide. En caso concreto el dicente necesitaba la nota simple para conocer los datos exactos de la finca en cuanto a los titulares y el estado de cargas y quien autorizo la escritura. Es obligación mía, defender el interés del recurrente, ya que unos de los objetivos de la Dirección General, en vez de velar tanto los intereses de los registradores, que para eso tienen un colegio profesional, es defender los intereses de los ciudadanos. En definitiva, no hay justificación alguna para la negativa alguna del registro a expedir la nota simple informativa por la cual procede e revocar la calificación recurrida, y acordar que procede expedir la nota simple informativa, solicitada de conformidad con cuanto legalmente se establece».

IV

La registradora emitió informe el día 28 de septiembre de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4, 6, 9, 11, 15 y 18 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 12 de diciembre de 2015 y 25 de noviembre de 2016.

1. Se debate en este recurso si el recurrente, tiene un interés legítimo para solicitar una nota simple sobre una finca.

El recurrente era titular registral de cinco fincas que se agruparon en una resultante en la que, por error, se recogió mal la numeración de dos fincas de las agrupadas (10.434 y 10.435 en vez de 10.464 y 10.465). Atendiendo a los demás datos de localización de la finca, y de tomo, libro y folio en el que estaban registradas quedó claro que se trataba de un error material y la registradora procedió a subsanarlo.

El recurrente solicitó información sobre las fincas 10.434 y 10.435, advirtiéndose desde el registro que dichas fincas no estaban vigentes por haberse agrupado en la 23.177. Solicita nuevamente nota simple informativa en relación con ésta última finca y se deniega por considerar la registradora que no tiene interés legítimo.

Alega el recurrente, que fue titular de las fincas 10.434 y 10.435 desde el momento en el que se hicieron constar en la finca agrupada, por lo que entiende que tiene interés legítimo para solicitar la información registral.

2. Entrando en el fondo del asunto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro solo 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.

3. En relación con el interés legítimo, sostiene este Centro Directivo (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.

En todo caso la justificación de un interés legítimo debe ser valorada en cada solicitud por el registrador ya que está bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. A mayor abundamiento, la publicidad deberá ajustarse necesariamente a la normativa de protección de datos de carácter personal para que el tratamiento automatizado de los mismos ya que en los casos en los que concurra un interés legítimo en el peticionario, la publicidad de los asientos no requiere el consentimiento de los titulares ni es necesario que se comunique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que hayan recabado esa información (cfr. Instrucciones de esta Dirección General de 17 de febrero de 1998 y 27 de enero de 1999).

4. Alega el recurrente que él es titular registral de la finca de la que solicita la información y por tanto se le presume el interés legítimo.

En la solicitud de publicidad formal también apela a que solicita información de la finca 23.777 «porque parte de su historial figura por error en la 19.336».

Al estudiar el historial registral se observa que hubo un error material en la numeración de dos de las fincas agrupadas, cuando se enumeran en la inscripción de la finca agrupada, no en cuanto a las fincas desde el punto de vista material o sustantivo, sino únicamente en cuanto al número de finca registral.

No se produce en ningún momento un error entre el historial de las fincas resultantes de ambas agrupaciones (las fincas registrales 10.434 y 10.435 se agrupan en la 23.177 y las fincas 10.464 y 10.465, entre otras, se agrupan en la 19.336). El número de finca registral es un dato de identificación de las fincas, pero no es el único. Además de los demás datos de localización en los libros, como los números de folio, tomo, libro, y los descriptivos de la finca con arreglo al artículo 51 del Reglamento Hipotecario, la Ley 13/2015 introduce en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria el identificador de las fincas, a través del Código Registral único. Analizando los números de folio, libro, tomo y sobre todo el Código Registral único resulta que las fincas verdaderamente agrupadas fueron la 10.464 y 10.465 y no las 10.434 y 10.435, error que, bajo su responsabilidad, la registradora subsanó al ser advertido.

Afirma el recurrente que por constar dichos números en el asiento de agrupación se convirtió en titular registral de las mismas. Evidentemente dicha posición no puede mantenerse. El simple error material en la numeración de las fincas originarias en la descripción de la finca agrupada no atribuye la titularidad sustantiva de aquellas que figuran en el Registro inscritas a nombre de otra persona (de ser la agrupación la que atribuye derechos sobre las fincas agrupadas, el recurrente perdería sus derechos sobre las fincas originarias).

Esto no obstante, si bien es cierto que el interés legítimo no puede en este caso presumirse de ser titular de las fincas solicitadas, la registradora debe valorar si el interés legítimo está o no justificado no solo atendiendo a la literalidad de la pretensión, 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 no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada (o la ausencia de tales motivos, su denegación), sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias 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 (*vid.* Resolución de 30 de mayo de 2014).

En el presente caso, el recurrente ha solicitado en numerosas ocasiones información del Registro sobre las fincas afectadas, y aun así no parece que le haya resultado suficiente para adquirir certeza sobre las fincas de su titularidad.

Entiende este Centro Directivo que con la manifestación de los historiales registrales de las fincas controvertidas podría aclararse definitivamente la situación, ya que como se ha dicho anteriormente, por el hecho de haberse cometido un error en la numeración de las fincas, no se atribuye la propiedad de las mismas.

La propia registradora ha admitido *de facto* dicho interés legítimo al expedir la certificación anterior aunque a su juicio no debieran consignarse los datos de titularidad y cargas por tratarse de datos protegidos con arreglo a la normativa de protección de datos de carácter personal. En consecuencia si puede considerarse que concurre un interés legítimo en el peticionario. Esto no obstante, la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro, está sujeta a determinados controles derivados de un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.* Resolución de 25 de noviembre de 2016) que 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 solo 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».

El artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria recoge el contenido de las notas simples, «... 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 estos. Asimismo se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos...».

Por lo tanto, 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.

Por todo lo anterior este Centro Directivo entiende que en caso en planteado, concurre en el recurrente un interés legítimo para solicitar la nota simple que deberá expedirse con las limitaciones apuntadas en la normativa de protección de datos de carácter personal.

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

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 diciembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.