

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9684 *Resolución de 25 de julio de 2017, 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 Albacete n.º 1, por la que se deniega la expedición de una certificación de dominio y cargas.*

En el recurso interpuesto por don F. O. C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña M. E. C. S. O., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Albacete número 1, doña María de los Dolores Payá Roca de Togores, por la que se deniega la expedición de una certificación de dominio y cargas.

Hechos

I

Mediante instancias, de fecha 23 de abril de 2017, suscritas por don L. G. L., se presentaron sendas solicitudes de certificación de dominio y cargas de dos fincas radicantes en la demarcación del Registro de la Propiedad Albacete número 1.

II

Dichas instancias fueron objeto de idénticas nota de calificación de calificación por el Registro de la Propiedad de Albacete número 1: «Previa calificación jurídica del precedente documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se deniega la expedición de la Certificación literal solicitada, por el siguiente defecto: No ser el solicitante el titular registral, ni ser solicitada por el Juez o Tribunal, ni acreditarse interés legítimo suficiente a juicio del registrador en base a los siguientes: Hechos: 1) Don L. G. L. presenta, a las doce horas y cincuenta minutos una instancia privada suscrita en Albacete el día veintitrés de marzo del año dos mil diecisiete, por la que solicita certificación de dominio del historial de la finca número (...) del término municipal de Albacete, Sección 3.ª 2) El solicitante no es el titular registral. 3) No se solicita por el Juez o Tribunal. 4) El interés alegado por el solicitante carece a juicio del registrador de la concreción suficiente, no apreciando el registrador interés legítimo. Fundamentos de Derecho: Según el Artículo 340 del Reglamento Hipotecario: En las certificaciones que tengan por objeto hacer constar que no existen asientos de especie determinada, sólo se hará mención de las canceladas cuando el Juez o Tribunal o los interesados lo exigieren y en los casos prevenidos en el artículo 234 de la Ley, cuyo contenido textual es el siguiente: «Cuando se pidiere o mandare dar certificación de una inscripción o anotación, y la que se señalare estuviera extinguida conforme a los artículos setenta y seis y setenta y siete, el Registrador insertará a continuación de ella, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción.» Según la Resolución de 11-9-2009: «El interés ha de probarse a satisfacción del Registrador El Registrador puede exigir que se le acredite que existe interés legítimo en el Solicitante». Por ello el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen del documento indicado ha resuelto con esta fecha denegar la expedición de la certificación conforme a lo anteriormente expuesto. Albacete, a 8 de mayo de 2017. La registradora. Fdo. María Dolores Payá y Roca de Togores».

III

Contra las anteriores notas de calificación, don F. O. C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña M. E. C. S. O., interpuso recurso el día 28 de abril de

2017 en base a las siguientes alegaciones: «Primera.—Mi representada Doña E. C. S. O. efectivamente no es la titular registral de ninguna de las dos fincas números 32775 (hoy 25500) y 15924, del término municipal de Albacete, sección 3.ª, cuya Certificación de dominio de historial se solicita pero, sí estima el recurrente que tiene interés legítimo suficiente para que se le conceda la expedición de las dos Certificaciones ya que en la actualidad es la demandante de Juicio Especial de División de Herencia de Doña M. A. O. G., su madre, anterior titular registral, y en la que son demandados sus dos hermanos, Don P. F. y Doña M. A. S. O., habiendo sido convocada la correspondiente junta de herederos para el próximo día 25 de mayo de 2017 a las 12:30 horas en el Juzgado de 1ª Instancia n.º 5 de Albacete, Número de Autos 288/2017. Segunda.—Dado que Doña E. C. S. O. entiende que las donaciones de ambas fincas realizadas por su difunta madre a sus hermanos deben incluirse en el inventario y que para ello es obligatorio el día de su convocatoria judicial aportar los documentos base de sus pretensiones, estimamos que todo ello justifica y acredita interés legítimo suficiente para que le sean expedidas y entregadas las dos Certificaciones del historial de las anteriormente referidas fincas con el fin de acreditar sus sucesivos titulares registrales e identificar las mismas y su origen con el fin de que dichas donaciones sean incluidas en el inventario de la causante Doña M. A. O., anterior titular registral».

IV

La registradora emitió informe el día 15 de mayo de 2017 en el que, a la vista de las alegaciones formuladas y de la documentación presentada, reconoció el interés legítimo de doña M. E. C. S. O. y la representación de la misma por su procurador por lo que expide la certificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. No obstante, el recurrente mantuvo el recurso.

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 y 326 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 y 21 de junio y 20 de octubre de 2016.

1. Se debate en este recurso si procede la expedición de dos certificaciones del historial registral. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso:

Don L. G. L. presenta en el Registro de la Propiedad solicitud de certificación de dominio del «historial» de dos fincas inscritas a nombre de doña M. A. O. Alega como interés legítimo «investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones».

La registradora deniega la expedición por no ser el solicitante titular registral ni acreditar suficientemente a su juicio, interés legítimo en la solicitud, por entender que no puede incluir asientos cancelados.

Don F. O. C., procurador de los tribunales, interpone recurso contra dicha calificación alegando que, su representada, doña M. E. C. S. O., tiene interés legítimo en la solicitud, puesto que se solicita para un proceso contencioso de partición de herencia sobre las

fincas de su madre y que el solicitante de las certificaciones, don L. G. L., es administrativo de su despacho. Doña M. E. C. S. O. resulta ser la demandante de juicio especial de división de herencia de doña M. A. O. G., su madre, anterior titular registral, y en la que son demandados sus dos hermanos, don P. F. y doña M. A. S. O., habiendo sido convocada la correspondiente junta de herederos en el Juzgado. El origen del pleito resultan ser unas donaciones a los hermanos de la demandante hechas por la madre, que doña M. E. C. S. O. entiende que deben incluirse en el inventario del activo hereditario por lo que deben presentarse las certificaciones que se solicitan en el proceso. Aporta el recurrente el decreto judicial en el que se convoca a los herederos así como el poder para pleitos que tiene don F. O. C. respecto de doña M. E. C. S. O.

A la vista del recurso y de la documentación presentada, la registradora reconoce el interés legítimo de doña M. E. C. S. O. y su representación por don F. O. C.

2. En primer lugar, y reiterando la doctrina que de manera uniforme ha mantenido este Centro Directivo (por todas, Resolución de 20 de octubre de 2016), cabe recordar que a tenor de señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación complementaria aportada inicialmente en el escrito de recurso no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

Por tanto, deberá resolverse el presente expediente teniendo en consideración exclusivamente la solicitud de fecha 23 de marzo de 2017 y la nota de calificación de fecha de 29 de marzo de 2017, que es la nota recurrida.

3. 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 relación con el interés legítimo, es doctrina de este Centro Directivo (cfr. 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 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 cohonestar 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 peticionario 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.

4. La posibilidad de certificar respecto de asientos cancelados se encuentra regulado en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria, al decir que «cuando se pidiere o mandare dar certificación de una inscripción o anotación, y la que se señalare estuviera extinguida conforme a los artículos setenta y seis y setenta y siete, el Registrador insertará a continuación de ella, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción». Por su parte, el artículo 340 del Reglamento Hipotecario dispone que «en las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores, y en las que tengan por objeto hacer constar que no existen asientos de especie determinada, sólo se hará mención de las canceladas cuando el Juez o Tribunal o los interesados lo exigieren y en los casos prevenidos en el artículo 234 de la Ley».

En la inicial solicitud no se justificaba un interés legítimo en la certificación de asientos cancelados, justificación que sí se ha producido, y así lo ha entendido la registradora al

expedir la certificación, con las alegaciones y documentos presentados con el recurso, que sin embargo, como ha quedado dicho, no pueden ser tenidas en cuenta en la resolución del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 25 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.