

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8598 *Resolución de 27 de junio 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 Madrid n.º 29, por la que se deniega la expedición de una certificación en cuanto a asientos no vigentes.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. R. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se deniega la expedición de la una certificación en cuanto a asientos no vigentes.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, doña M. A. R. C. solicitó la certificación literal de las menciones, derechos personales, titularidad de la finca, anotaciones preventivas, estado de cargas, asientos presentados en el Libro Diario, así como cualquier otra inscripción practicada sobre una finca, o cualquier otro derecho que deba cancelarse o haya caducado.

II

Ante dicha instancia, el Registro de la Propiedad de Madrid número 29 expidió la certificación en cuanto a los derechos vigentes y de la que resultaba «(...) que con fecha de hoy ha sido cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo letra A de dicha finca conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria y en virtud de lo dispuesto en el artículo 353 de su Reglamento con motivo de la expedición de la presente certificación. Cuarto.–La expedición de la presente certificación literal de la finca 5.069 se refiere a los asientos vigentes, denegándose en cuanto a los no vigentes a que pudiera referirse la instancia presentada por no justificarse el interés legítimo para la publicidad de datos personales y protegidos que constan en los mismos, al no ser necesarios ya que la titularidad y cargas de la finca constan en la certificación expedida y las menciones, anotaciones y derechos personales que en su caso existieran se cancelarían al expedirse esta certificación. Fundamentos de derecho.–Artículos 234 y 222.6 de la Ley Hipotecaria, artículos 340 y 353 del Reglamento Hipotecario Circular 1/2003, Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de 13 de diciembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 4 de julio de 2.013 y 20 de septiembre de 2.013. Contra esta calificación registral negativa puede: (...) Madrid, a quince de febrero de dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. R. C. interpuso recurso el día 6 de abril de 2017 en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Primero.–Que he sido notificada el pasado día 27 de febrero de 2017, de la negativa del limo Sr. Registrador de la Propiedad n.º 29, de Madrid, a expedir Certificación literal de la finca 5.069, en lo relativo a los asientos no vigentes, por no justificarse el interés legítimo para la publicidad de datos personales y protegidos que constan en los mismos, al no ser necesario ya que la titularidad y cargas de la finca constan en la certificación expedida y las menciones, anotaciones y derechos personales que en su caso existieran se cancelarían al expedirse esta certificación. Segundo.–Que entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses

y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del art. 324 de la Ley Hipotecaria, formulo el presente recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en base a los siguientes Hechos: 1) Que figuro como avalista en la póliza de préstamo n.º (...) concedida por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid el 27 de mayo de 2009. 2) Que la mencionada entidad bancaria interpuso demanda de Ejecución de Títulos No Judiciales, el 6 de septiembre de 2010, ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 51, de Madrid. 3) Que con fecha 4 de enero de 2012, la demandante presentó un escrito comunicando que -en virtud de la Escritura Pública de fecha 16 de mayo de 2011, con el n.º de protocolo 619, otorgada ante el notario de Madrid, D. Javier Fernández Merino-, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid transfirió al Banco Financiero y de Ahorros, S.A. todo el negocio bancario, por lo que este último, se subroga, a nivel procesal, en la situación que detentaba Caja Madrid en el procedimiento judicial n.º 1950/2010. A efectos probatorios presentan, tan sólo, Testimonio notarial de lo manifestado, pero no aportan ni la mencionada escritura ni el balance de fusión, a que se refiere el art. 45 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, que debe recoger, según establece el art. 74,1, de dicha norma, la designación precisa de los elementos del activo y pasivo que son objeto de segregación. 4) Que el 13 de abril de 2011 se acordó mandamiento judicial, a fin de que se procediera al embargo de mi nómina y de la finca de mi propiedad, sita en la C/ (...) de Madrid, que, finalmente, fue adjudicada el Banco Financiero y de Ahorros, S.A., el 26 de noviembre de 2013. 5) Que, desde el año 2014 al 2016 se han solicitado, en distintas ocasiones, 5 Notas Simples en este Registro de la Propiedad, gracias a las que se ha podido confirmar la siguiente información: A) Nota simple del Registro de 22 de octubre de 2014: - El 16 de julio de 2014 el Banco Financiero y de Ahorros S.A. presentó un escrito solicitando la inscripción de mi vivienda a su nombre. El Registro se lo deniega porque no aporta la escritura (entiendo que es la de 16 de mayo de 2011), a los efectos de acreditar el cambio de titularidad. - El 21 de octubre de 2014 presenta una copia de la mencionada escritura, además de una instancia en la que se hace constar que: «Entre los activos y pasivos que se transmiten en las escrituras anteriormente citadas se encuentra la finca n.º 5069...», cosa harto difícil, ya que, el balance de la fusión, donde figuraban los activos y pasivos a traspasar, se cerró el 31 de diciembre de 2010 y dicha finca aparece por primera vez en Autos en abril de 2011 (en la Póliza del préstamo yo tan solo figuro como fiador con garantías personales y, lógicamente, en ella no se alude a ningún bien concreto de mi patrimonio). - Al ver que no consiguen inscribir la vivienda a su nombre, el 19 de mayo de 2015 presentaron un escrito en el Juzgado, solicitando que se prorrogara la anotación de embargo sobre la finca, otros 4 años. Dicha solicitud fue denegada mediante Diligencia de Ordenación de 28 de mayo de 2015. B) Nota simple del Registro de 15 de diciembre de 2015: - El 11 de noviembre de 2015 hacen un nuevo intento para inscribir la vivienda, pero el Registro de la Propiedad vuelve a denegar la solicitud, por lo siguiente: «1. No aportándose la documentación complementaria a que se refiere la nota de calificación de fecha 12 de noviembre de 2014 ni se aporta la escritura, a que se refiere la instancia al comienzo indicada, a los efectos del cambio de titularidad... 2. Aun aportándose dicha documentación no resultó identificado en la misma el crédito a que se refiere el título presentado...». 6) Que de lo expuesto sería posible acreditar si el Banco Financiero y de Ahorros S.A. es o no, el verdadero acreedor de la póliza de préstamo n.º (...) (...), ya que, en base a los hechos ocurridos y detallados anteriormente, esto no ha quedado acreditado -pese a los múltiples esfuerzos que ha hecho dicha Entidad para conseguirlo-, al no aportar la documentación que le permita inscribir la vivienda a su nombre. De otro lado, como será conocedor este organismo, desde el año 1992, ha sido una práctica común, entre las entidades financieras, vender paquetes enormes de créditos a los denominados Fondos Buitres y/o titularizarlos. La titulización es una praxis que se viene realizando prácticamente con el 100% de los créditos -así ha sido reconocido por el propio Banco de España-, y consiste en lo siguiente: El banco vende un paquete de préstamos a un tercero, mediante lo que se denominada «Fondo de Titulización» (el Fondo está fuera del balance del banco y carece de personalidad jurídica), con ello recupera la

inversión inicial, elimina el riesgo y obtiene liquidez para nuevas operaciones y además -al no estar obligados por Ley a inscribir la cesión-venta- en el Registro de la Propiedad-, la entidad financiera cedente, continúa figurando como propietaria de todos los derechos, aunque el crédito ya no sea suyo. Por tanto, si el Banco Financiero y de Ahorros S.A. no es el titular de la póliza de crédito y la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid ya no existe, habría que buscar los medios para que dicho organismo público emita la información más correcta posible. Evitando así actuaciones por esta parte a nivel administrativo, extrajudicial o judicial si fuese necesario, en máximo cumplimiento de la legislación aplicable. Junto con esto, al tener el proceso de ejecución un carácter sumario y con limitadas causas de oposición, es fundamental observar un control estricto de los títulos que pueden dar lugar a dicho proceso. En este sentido, la doctrina jurisprudencial, recogida en un gran número de sentencias del Tribunal Supremo, sienta como principio general el del rigor formal en el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, pues su extraordinaria limitación de cognición procesal exige una escrupulosa observancia de los requisitos formales legalmente establecidos (STS 1159/2004, de 3 de diciembre). También hay una referencia expresa a esta limitación cognitiva en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de marzo de 2013, así como en la Ley 1/2013, derivada del Derecho de la Unión. Este mismo criterio es reiterado por la STS 105/2007, de 7 de febrero, además de añadir que esto debe ser así, por la precariedad de medios que tiene el deudor para su defensa. (Otras sentencias de la Sala de lo Civil del TS, que recogen Fallos similares: Sentencia de 14 de septiembre de 2006, de 8 de febrero de 2005, de 1 de junio de 1995, de 17 de febrero de 1997...). Esta doctrina es aplicable tanto al trámite procesal, como al rigor en la exigencia de que el contenido del título se ajuste, objetiva y subjetivamente, al derecho de ejecución que pretende ejercitarse, y si en algún momento del procedimiento de ejecución (Auto Ejecución Hipotecaria 51/2013, de 4 de marzo de 2014, Juzgado de Primera Instancia Cuenca), el juzgado advierte que el reclamante carece de la legitimidad necesaria para ser parte en el mismo, deberá obrar en consecuencia y adoptar un acuerdo cuyo efecto sea similar al de inadmisión inicial, es decir, proceder al archivo de las actuaciones.» (Auto Ejecución Hipotecaria 20/2015, de 14 de enero. Juzgado de Primera instancia n.º 8, de Málaga, Auto Ejecución Hipotecaria 320/2014, de 6 de marzo de 2015, Juzgado de Primera instancia de Fuenlabrada, Auto Ejecución Hipotecaria, de 11 de marzo de 2016, Juzgado de Primera instancia n.º 4 de Collado Villalba). En base a lo anterior, citamos diversas sentencias del Tribunal Supremo de 5, 16 y 20 de marzo de 2007, 7 de septiembre de 2007 y 5 de mayo de 2008, dictadas para la unificación de doctrina, según las cuales: «...la inscripción registral tiene virtualidad para consolidar las adquisiciones a non domino a favor del adquirente posterior inscrito y la pérdida de la propiedad por primer adquirente no inscrito. Puede parecer una injusticia, pero se mantiene en el Derecho en aras a la seguridad jurídica y a la confianza que debe tenerse en el Registro de la Propiedad por la presunción de exactitud registral, que en este caso es el principio de fe pública registral que proclama el artículo 34 de la Ley Hipotecaria... El Registro de la Propiedad da una absoluta seguridad al que realiza la adquisición inmobiliaria y elimina la contingencia de que pueda resultar ineficaz por no existir el derecho del disponente, entre otros casos. Si transmite el titular registral, queda protegido plenamente el adquirente que confió en tal titularidad». De todo ello se puede afirmar que en el sistema registral español es la propia inscripción la que dota al derecho de la plenitud de efectos, garantizando tanto la protección de la titularidad frente a los terceros, como la seguridad del tráfico jurídico. En base a los anteriores hechos, se solicita: Certificación registral literal de la finca 5069, de la sección 6ª, por interés legítimo de doña M. A. R. C. (art. 227 y concordantes de la Ley Hipotecaria) para poder cotejar las menciones, derechos personales, titularidad de la finca, anotaciones preventivas, estado de las cargas, asientos presentados en el Libro Diario y su correspondiente despacho, además de cualquier otra inscripción practicada sobre dicha finca, o cualquier otro derecho que deba cancelarse o haya caducado. Dicho interés legítimo se fundamenta en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 1950/2010, que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 51, de Madrid, en el cual soy parte, y para tener una plena defensa ajustada a derecho en base al inmueble, por ser el único

modo de acreditar, en perjuicio de un tercero, la libertad o gravamen de la finca como posible prueba judicial o extrajudicial, y por interés legítimo de M. A. R. C., y es un motivo de acreditación para el procedimiento de ejecución de bienes hipotecados (art. 668 y 669 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y para todo procedimiento de ejecución».

IV

El registrador emitió informe el día 24 de abril de 2017 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 la expedición de una certificación, pero en cuanto a ciertos asientos y titularidades no vigentes.

Son hechos relevantes: a) la finca respecto de la cual se solicita la certificación figura inscrita a nombre de la solicitante; b) sobre dicha finca hubo un proceso ejecutivo seguido contra la titular registral que motivó la anotación letra A, que se cancela por caducidad al expedirse la certificación; c) el testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas derivados de dicho procedimiento se presentaron varias veces en el Registro, y fueron objeto de calificación habiendo caducado los asientos de presentación por no haberse subsanado en plazo los defectos indicados en las notas de calificación, y d) como consecuencia de todo lo anterior, la certificación se expide respecto de la titularidad de la finca que figura inscrita a nombre de la solicitante.

La recurrente solicita certificación literal de la finca objeto de recurso «para poder cotejar las menciones, derechos personales, titularidades de la finca, anotaciones preventivas, estado de cargas, asientos presentados en el Libro Diario y su correspondiente despacho, además de cualquier otra inscripción practicada sobre dicha finca o cualquier otro derecho que deba cancelarse o haya caducado. Dicho interés legítimo se fundamenta en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 1950/2010, que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 51, de Madrid, en el cual soy parte, y para tener una plena defensa ajustada a derecho en base al inmueble, por ser el único modo de acreditar, en perjuicio de un tercero, la libertad o gravamen de la finca como posible prueba judicial o extrajudicial, y por interés legítimo de M. A. R. C., y es un motivo de acreditación para el procedimiento de ejecución de bienes hipotecados (art. 668 y 669 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y para todo procedimiento de ejecución».

El registrador expide la certificación en cuanto a los asientos vigentes, denegándose en cuanto a los no vigentes a que pudiera referirse la instancia presentada por no justificarse el interés legítimo para la publicidad de datos personales y protegidos que constan en los mismos, al no ser necesarios ya que la titularidad y cargas de la finca constan en la certificación expedida y las menciones, anotaciones y derechos personales que en su caso existieran se cancelarían al expedirse esta certificación.

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.

3. En el presente expediente, debe partirse del hecho de que quien solicita la información registral es la titular registral. Alega la recurrente que quiere cotejar las menciones, derechos personales, titularidad de la finca, anotaciones preventivas, estado de las cargas, asientos de presentación en el Libro Diario y su correspondiente despacho, además de cualquier otra inscripción practicada sobre dicha finca, o cualquier otro derecho que deba cancelarse o haya caducado. El interés legítimo lo fundamenta en el procedimiento de ejecución hipotecaria 1950/2010, que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 51 de Madrid, en el cual es parte, y para tener una plena defensa ajustada a Derecho en base al inmueble, por ser el único modo de acreditar, en perjuicio de un tercero, la libertad o gravamen de la finca como posible prueba judicial o extrajudicial, y por interés legítimo de doña M. A. R. C., y es un motivo de acreditación para el procedimiento de ejecución de bienes hipotecados (artículos 668 y 669 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y para todo procedimiento de ejecución.

Como se desprende del artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pueden expedirse certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa de interesado, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados.

Atendiendo las circunstancias del presente expediente de que quien solicita la certificación de asientos cancelados es el titular registral y en consideración a la finalidad alegada, el recurso debe ser estimado, si bien, el registrador deberá omitir aquellos datos sensibles de carácter personal, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 27 de junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.