

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**745** *Resolución de 16 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa parcial del registrador de la propiedad de La Carolina a la expedición de determinadas certificaciones literales.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. S., abogado, en nombre y representación de doña M. K. W., contra la negativa parcial del registrador de la Propiedad de La Carolina, don Basilio Javier Aguirre Fernández, a la expedición de determinadas certificaciones literales.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro solicitud de expedición de certificación literal de una finca «con todas las anotaciones marginales y preventivas, incluyendo todas las inscripciones vigentes y canceladas, posteriores a la inscripción de dominio de la entidad "Primera Cerámica, S. A."». Como justificación de la certificación se alega: «Se tramita querrela criminal en el Juzgado de Instrucción número 13 de Málaga contra don N. G. G. y contra el notario don M. A. Q. E. Se investiga la comisión de varios delitos presuntamente cometidos con ocasión de la constitución de un préstamo hipotecario y posterior cesión sobre la finca registral número 14597». Las inscripciones 22.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup> contienen sendas hipotecas otorgadas a favor del querrellado y autorizadas por el notario expresado, siendo la inscripción 12.<sup>a</sup> la que contiene la titularidad de la misma a favor de la entidad antedicha.

II

El registrador expide la certificación solicitada respecto de las inscripciones 22.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup> deniega la publicidad solicitada, en méritos de la siguiente nota de calificación: «Asiento 871 Diario 158. Como complemento a la certificación expedida el pasado día veinticinco de mayo de dos mil once, el registrador que suscribe ha dictado la siguiente resolución. Hechos: I. Por don J. M. S. S., en calidad de abogado, se realiza petición de certificación literal del historial registral de la finca 14597 del Ayuntamiento de Bailén, con todas las anotaciones marginales y preventivas, incluyendo todas las inscripciones vigentes y canceladas, posteriores a la inscripción de dominio de la entidad "Primera Cerámica S. A.". II. Como justificación del interés legítimo se señala: se tramita querrela criminal en el Juzgado de Instrucción número 13 de Málaga contra don N. G. G. y contra el notario don M. A. Q. E. Se investiga la comisión de varios delitos presuntamente cometidos con ocasión de la constitución de un préstamo hipotecario y posterior cesión, sobre la finca registral 14597. III. Del historial registral de la citada finca, las dos únicas inscripciones que tienen relación con un préstamo hipotecario en el que hayan intervenido los dos querrellados, son sendas inscripciones de hipoteca (las inscripciones 22.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup>), ambas canceladas. En atención a esta circunstancia, sólo se ha incluido en la certificación, además de la pertinente información en extracto sobre titularidad y cargas vigentes de la finca, reproducción literal de las dos mencionadas inscripciones 22.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup> Desde la inscripción 12.<sup>a</sup> por la que adquirió la finca la entidad "Primera Cerámica, S. A." (entidad que ya no es la actual titular registral), existen numerosos asientos cancelados o no vigentes, que nada tienen que ver con el interés legítimo alegado, no siendo en consecuencia procedente incluir reproducción literal de los mismos. Fundamentos de Derecho El artículo 228, en relación con el 18 de la Ley Hipotecaria, y la doctrina de la

Dirección General de los Registros y del Notariado, determinan la necesidad de que, cuando el registrador se negare a expedir una certificación en los términos solicitados, dicte la correspondiente resolución que fundamente tal decisión. Con arreglo a los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, y 332 de su Reglamento, y al criterio de la jurisprudencia, recogido en sentencias como las 16 de junio de 1990 y 7 de junio de 2001 del sala tercera del Tribunal Supremo, aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo 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 se ha de justificar 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 resolución de 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. En el caso que nos ocupa se invoca como interés la tramitación de un procedimiento penal contra dos personas. Conforme al mismo se ha facilitado reproducción literal de los únicos dos asientos en que dichas personas intervienen en diferentes conceptos. Pero no alcanza el mencionado interés a justificar que se dé certificación literal sobre otros asientos, especialmente los que ya no están vigentes, que nada tienen qué ver con los dos citados querellados, ni con la operación de préstamo hipotecario que supuestamente es el origen de los presuntos hechos delictivos. 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 su Sentencia de 20 de noviembre de 2000, la protección de datos personales no se reduce sólo 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. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo. Acuerdo denegar la inclusión en la certificación expedida de la reproducción literal de otros asientos distintos de los recogidos como inscripciones 22.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup> Notificar la presente resolución al solicitante de la certificación. Conforme al artículo (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Basilio Javier Aguirre Fernández registrador/a de Registro Propiedad de La Carolina a día siete de junio del año dos mil once».

## III

El recurrente impugna la calificación registral alegando, entre otros los siguientes argumentos:

Primera.—Sobre el interés conocido, directo y legítimo en conocer el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos (artículo 212 de la Ley Hipotecaria). Mantiene la resolución recurrida, tras invocar la dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado del 3 de diciembre de 2010 que «en el caso que nos ocupa se invoca como interés la tramitación de un procedimiento penal contra dos personas». Por lo tanto, aunque no lo dice expresamente, de este razonamiento se deduce que el registrador considera cumplidos los requisitos legales para la expedición de la certificación solicitada. Es decir, considera justificado el interés directo, (por aplicación del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario), conocido y legítimo puesto que lo pide un cesionario del crédito hipotecario inscrito para la interposición de acciones judiciales. Y se deduce que el registrador ha considerado suficientemente justificado el interés

directo, conocido y legítimo del peticionario porque emitió el certificado, aunque incompleto, lo que constituye el objeto del presente recurso. En todo caso, y aunque no fuera necesario, adjunto al presente recurso como documento número 6 auto de admisión a trámite de la querrela a instancias de la indicada doña M. K. W. y otras veinticuatro personas querellantes más (actualmente cuarenta y seis).

Segunda.—Sobre la fundamentación en la que se basa la denegación a incluir todas las inscripciones solicitadas.

A) Continúa razonando la resolución recurrida que se ha facilitado reproducción literal de los únicos dos asientos en que las personas querelladas intervienen en diferentes conceptos.

En este punto, el registrador incurre en un manifiesto error de hecho porque, si las dos hipotecas que transcribe fueron constituidas a favor de don N. G. G., y éstas han sido canceladas, necesariamente tuvieron que serlo con su intervención. Por lo tanto, siguiendo el mismo criterio, debieran estar transcritas también las cancelaciones.

B) Entiende el registrador que no alcanza el mencionado interés a justificar que se dé certificación literal sobre otros asientos, especialmente los que no están vigentes, que nada tienen que ver con los citados querellados, ni con la operación de préstamo hipotecario que supuestamente es el origen de los presuntos hechos delictivos.

Se convendrá en que, una vez que el registrador acepta emitir la certificación y que ésta se necesita para «la tramitación de un procedimiento penal contra dos personas», la fundamentación transcrita constituye una arbitraria auto-atribución de facultades jurisdiccionales que no le corresponden: Será el juez instructor y no el registrador, quien determine si el contenido de los asientos registrales omitidos tiene o no interés o trascendencia penal. En un procedimiento penal es necesario conocer todas las anotaciones, incluso las canceladas, para que no quepa duda de lo arbitrario y poco razonada que es esta resolución, seguidamente las facilito. Se parte del hecho contractual siguiente: don N. G. G. constituyó préstamo hipotecario sobre esta finca que después cedió a la querellante señora W. En la causa penal abierta contra él y contra el señor Q. E., (a instancias de cuarenta y seis querellantes), se investiga, entre otros hechos: 1.º Si al firmarse la cesión de esos créditos a favor de los querellantes existían cargas preferentes sobre las fincas hipotecadas. 2.º En el supuesto de que efectivamente existiera, por qué no se hizo constar en las escrituras públicas. 3.º Por qué el notario no solicitó la información registral continuada para autorizar la escritura de cesión del préstamo. 4.º En qué fecha exactamente se cancelaron las hipotecas a favor del señor G. 5.º Quién otorgó la escritura de cancelación y ante qué notario. 6.º A quién pagó el prestatario el importe cancelado. 7.º Qué fórmula legal utilizó N. G. G. para, en nombre propio, otorgar carta de pago y cancelación de la hipoteca, si ya había cedido dicho préstamo a la señora W. y a otros, y un largo etcétera. Pues bien, el señor registrador no puede (o no debiera) ignorar que todas estas circunstancias sólo pueden conocerse mediante la certificación completa de las anotaciones registrales solicitadas. O con su declaración en el juzgado que instruye la causa. De seguir los criterios del registrador de la Propiedad de La Carolina, resultaría, a efectos prácticos, que el registro pierde su carácter de publicidad (artículo 221 de la Ley Hipotecaria) que es para lo que ha sido creado. Si el registrador dicta una resolución que choca frontalmente contra el principio básico de publicidad de los registros, al menos debiera haberse tomado la molestia de hilvanar un razonamiento mínimamente coherente que permita apreciar cómo los datos a incluir en la certificación pueden constituir «una amenaza para el individuo (sic)», en lugar de denegarlo con argumentos «de corta y pega», tan genéricos que valen para cualquier asunto. ¿A qué individuo pretende proteger el registrador del contenido de la certificación? ¿Pretende protegerlo de posibles filtraciones del juzgado, del abogado o los querellantes? ¿Qué amenaza concreta puede suponer para nadie la información registral presentada en un procedimiento penal?

Tercera.—Sobre el celo extremo del registrador. El registrador invoca la Resolución de 3 de diciembre de 2010 de la Dirección General de Registros y de Notariado para hacer

valer la siguiente frase: «el registrador debe extremar su celo en la acreditación del interés». Esta parece ser la razón última que sustenta la resolución negativa, pero como el registrador pretende constituirse en defensor del ciudadano frente del mal uso que el juez, los funcionarios judiciales, los procuradores o los abogados puedan hacer de los datos registrales, aprecie la Dirección General de Registros y de Notariado la peculiar interpretación del celo profesional que tiene:

a) Extrema el registrador el celo para negar la certificación completa invocando la Resolución de la Dirección General de Registros y de Notariado del 3 de diciembre de 2010, pero resulta evidente que la interpreta sesgadamente porque dicha Resolución establece también que el interesado, o su abogado, (por aplicación del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario), están legitimados para obtener certificación incluso de los asientos cancelados cuando la finalidad sea judicial: «Respecto a los asientos cancelados no cabe la certificación (...) salvo solicitud expresa del juez o Tribunal o de los interesados», como es el caso.

b) Extrema el registrador el celo para negar la certificación completa, pero no lo tuvo para, en aplicación del artículo 236 de la Ley Hipotecaria (que vulneró) expedir la certificación en el más breve término posible, «sin que éste pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca». Vea la Dirección General de Registros y de Notariado que la solicitud tiene registro de entrada el día 17 de mayo 2011 y la certificación no se emite hasta el día 25 de mayo de 2011.

c) Extrema el registrador el celo para negar la certificación completa, pero no se aplicó a sí mismo ese rigor profesional para, antes de emitir la certificación, y puesto que no se ajustaría a lo solicitado, pedir las aclaraciones que considerarse pertinentes o apereibir al solicitante de ello. Al contrario, emitió la certificación más tarde de lo que la ley le permite; la emitió de forma incompleta y exigió el pago antes de entregar la certificación. Y cuando se le recuerda que se le ha pedido amplia, resuelve denegando la solicitud con razonamiento genérico que no son aplicables al caso.

Cuarta.—Rectificación de la calificación. Establece el artículo 327 de la Ley Hipotecaria que el «registrador que realizó la certificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la certificación en los cinco días siguientes a que haya tenido entrada en el registro los citados escritos...».

#### IV

El registrador rectificó parcialmente la calificación y emitió el correspondiente informe con fecha 29 de junio de 2011. En dicho informe hacía notar que la solicitud de certificación que se presentó en el Registro de la Propiedad de La Carolina el día 17 de mayo, aunque aparentemente venía referida a una finca (la registral 14.597), dado que dicha finca fue objeto de agrupación con otras tres más, dando lugar a la finca registral 33.704, fue preciso tener en consideración ambos historiales registrales para expedir la certificación solicitada, y que, por ello, a efectos del cómputo del plazo para su expedición se ha de considerar como una solicitud referida a dos fincas registrales.

Añade que en el escrito de recurso se hacen toda una serie de aclaraciones que son especialmente relevantes a la hora de calificar el interés legítimo del solicitante de la información registral. Es evidente la diferencia entre la sucinta justificación alegada en la solicitud inicial de la certificación, y la prolija enumeración de cuestiones (hasta siete) que pretenden ser aclaradas con la información registral, que se recoge en el apartado segundo, letra B, párrafo quinto del escrito de interposición del recurso. Por otro lado, con el escrito de interposición del recurso se acompañan varios documentos (fotocopia de escritura de poder para pleitos, fotocopia de la resolución judicial por la que se acuerda la incoación de diligencias previas, y fotocopia de la escritura de cesión del préstamo hipotecario del que era titular don N. G. G. que no pudieron ser tenidos a la vista cuando se realizó la calificación ahora impugnada, estimando que, aunque se trata de simples

fotocopias, pueden ser consideradas a los efectos de valorar el interés legítimo del solicitante.

A la vista de estas alegaciones y de los documentos que se acompañaban, de conformidad con lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, procedió a rectificar parcialmente la calificación, en el sentido de expedir certificación literal de la inscripción por la que se cancelaron las dos inscripciones de hipoteca practicadas en su día a favor del citado don N. G. G. y, añadiendo que tampoco habría inconveniente, si así lo solicitare el recurrente, para certificar en relación o extracto sobre la situación de titularidad y cargas de la finca a la fecha de otorgamiento de la escritura de cesión del crédito hipotecario. En todo lo demás, reiteró los criterios recogidos en la nota denegatoria, no sin manifestar que la función de calificación del interés legítimo a la hora de hacer público el contenido de los asientos del Registro, constituye una obligación para el registrador. El cumplimiento de esa obligación dimanante de su función no convierte al registrador en un obstáculo para la eficacia del Registro de la Propiedad, sino todo lo contrario. Y, por supuesto, no afecta en absoluto a las facultades jurisdiccionales de los jueces y magistrados. No hace falta advertir que, si en el curso del procedimiento penal que se está tramitando, el juez considera oportuno obtener una certificación literal de cualesquiera asientos registrales, ningún obstáculo legal se opondría al mandamiento en que así se solicitare.

V

Dado el cambio de criterio del registrador, este Centro Directivo, en diligencia para mejor proveer, trasladó al recurrente el informe del registrador, para que, a la vista del mismo, comunicara si decidía mantener el recurso o desistir del mismo. Cumplimentando la misma, dicho recurrente, en escrito que tuvo entrada en la Dirección General el 6 de octubre de 2011 comunicó que mantenía el recurso, pues su solicitud no había sido atendida en su totalidad.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 607 del Código Civil; 326, 327 y 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y 332 y siguientes de su Reglamento; así como las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 16 de junio de 1990, 24 de febrero de 2000 y 7 de junio de 2001; la Instrucción de esta Dirección General de 17 de febrero de 1998; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de julio y 3 de diciembre de 2010.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

– Se presenta en el Registro solicitud de expedición de certificación literal de una finca «con todas las anotaciones marginales y preventivas, incluyendo todas las inscripciones vigentes y canceladas, posteriores a la inscripción de dominio de la entidad «Primera Cerámica, S. A.». Como justificación de la solicitud de certificación se alega que se trata de aportarlas a un procedimiento judicial por querrela.

– El registrador expide certificación literal de las inscripciones 22.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup>, que contienen sendas hipotecas otorgadas a favor del querellado y autorizadas por el notario expresado y deniega la expedición de las restantes entendiendo que con arreglo a los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, y 332 de su Reglamento, y al 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, aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo 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 se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información.

– El recurrente impugna la calificación y, al objeto de que el registrador modificara su criterio alegó que N. G. G. constituyó préstamo hipotecario sobre esta finca que después

cedió a la querellante señora W., estando en la actualidad cancelada dicha hipoteca. En la causa penal abierta contra él y contra el notario (a instancias de cuarenta y seis querellantes), se investiga, entre otros hechos: 1.º Si al firmarse la cesión de esos créditos a favor de los querellantes existían cargas preferentes sobre las fincas hipotecadas. 2.º En el supuesto de que efectivamente existiera, por qué no se hizo constar en las escrituras públicas. 3.º Por qué el notario no solicitó la información registral continuada para autorizar la escritura de cesión del préstamo. 4.º En qué fecha exactamente se cancelaron las hipotecas a favor de N. G. G. 5.º Quién otorgó la escritura de cancelación y ante qué notario. 6.º A quién pagó el prestatario el importe cancelado. 7.º Qué fórmula legal utilizó N. G. G. para, en nombre propio, otorgar carta de pago y cancelación de la hipoteca, si ya había cedido dicho préstamo a la señora W. y a otros. Añade el recurrente que todas estas circunstancias sólo pueden conocerse mediante la certificación completa de las anotaciones (sic) registrales solicitadas y que de seguir tales criterios, resultaría, a efectos prácticos, que el registro pierde su carácter de publicidad (artículo 221 de la Ley Hipotecaria) que es para lo que ha sido creado.

Como consecuencia de ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, el registrador procedió a rectificar parcialmente la calificación, en el sentido de expedir certificación literal de la inscripción por la que se cancelaron las dos inscripciones de hipoteca practicadas en su día a favor del citado don N. G. G. y, añadiendo que tampoco habría inconveniente, si así lo solicitare el recurrente, para certificar en relación o extracto sobre la situación de titularidad y cargas de la finca a la fecha de otorgamiento de la escritura de cesión del crédito hipotecario. En todo lo demás, reiteró los criterios recogidos en la nota denegatoria.

Dado el cambio de criterio del registrador, este Centro Directivo, en diligencia para mejor proveer, trasladó al recurrente el informe del registrador, para que, a la vista del mismo, comunicara si decidía mantener el recurso o desistir del mismo. Cumplimentando la misma, dicho recurrente, en escrito que tuvo entrada en la Dirección General el 6 de octubre de 2011 comunicó que mantenía el recurso, pues su solicitud no había sido atendida en su totalidad.

2. Son dos los temas que plantea el presente recurso: el primero, es el de los límites entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad. El segundo es el de si el registrador, que, conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, ha apreciado ciertos argumentos expuestos en el recurso, ha de seguir teniendo en cuenta sólo los datos aportados en la solicitud de certificación, o la ampliación de los mismos que se realiza en el escrito de recurso.

3. En relación con la acreditación del interés legítimo, es cierto que, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (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, aún partiendo del principio general de publicidad, 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). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece 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».

Esta necesaria cualificación 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 prelegislativos 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).

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. Tratándose, como en el supuesto de hecho planteado, de certificaciones que se refieren a asientos no vigentes, el registrador debe extremar su celo en la acreditación del interés. Debe en este punto recordarse el criterio restrictivo que respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados se desprende de nuestra legislación hipotecaria. Así, resulta de las reglas especiales que a tales asientos se dedican, como la relativa a la imposibilidad de acceder a esta clase de asientos a través del medio más común de publicidad registral: la nota simple informativa (cfr. artículo 222 número 5 de la Ley Hipotecaria); o que para la certificación literal sólo comprenderá los asientos vigentes, sin incluir los cancelados, salvo solicitud expresa del juez o Tribunal o de los interesados (cfr. artículo 234 de la Ley Hipotecaria y 340 del Reglamento Hipotecario).

En cuanto al obligado cumplimiento de la legislación de protección de datos personales, hay que recordar que el artículo 222 número 6 de la Ley Hipotecaria dispone que «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». A dicha obligación también se refiere la Instrucción de 17 de febrero de 1998, cuyo artículo 4 establece que «los registradores de la Propiedad y Mercantiles deberán cumplir las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal», y que «la solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro».

Por tanto, queda bajo la responsabilidad del registrador la atención de las consultas relativas a la publicidad de datos personales. Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, de un lado, 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 otro, 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. En este sentido, en cuanto al objeto del derecho fundamental a la protección de datos, el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 20 de noviembre de 2000 aclaró que «no se reduce sólo 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. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la

persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo».

En consecuencia, 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. 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 125/1999, de 13 de diciembre).

Así, 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. Pues bien, la citada Instrucción de 17 de febrero de 1998 se ocupó de la delicada misión de fijar dicha finalidad, haciéndolo en los siguientes términos: «Se consideran, pues, finalidades de la institución registral 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 (objeto, titularidad, limitaciones, representación,...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. Sentencia del Tribunal Constitucional 254/1993)».

Todo ello supone que el registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. Y en este punto ha de recordarse, por un lado, que el artículo 4 de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 dispone que «La solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro» y, por otro, que el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 obliga al registrador a excluir de la publicidad registral la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular. Esta garantía, exigida por el necesario respeto de los derechos derivados de la legislación sobre protección de datos, adquiere mayor relevancia cuando, como sucede en el presente caso, la petición de publicidad formal incluye la obtención de certificaciones literales de los respectivos historiales registrales.

4. En el presente supuesto, aunque el recurrente tuviera derecho a la obtención de toda la publicidad literal que solicita, el interés se acredita por la documentación que aporta al interponer el recurso, por lo que, de conformidad con lo que establece el artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, al no haber sido presentados tales documentos en el momento de la calificación, no pueden ser tenidos en cuenta en este momento procedimental, no siendo óbice el que hayan sido tenidos en cuenta por el registrador para modificar parcialmente su criterio, pues esta es la única forma de cohonestar lo establecido en los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 16 de septiembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.