

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9301 *Resolución de 19 de junio de 2018, 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 Sevilla n.º 5, por la que deniega la expedición de certificación relativa a nueve fincas registrales.*

En el recurso interpuesto por don F. A. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 5, doña Margarita María Ballarín Gutiérrez, por la que deniega la expedición de certificación relativa a nueve fincas registrales.

Hechos

I

Mediante instancia, fechada el día 14 de febrero de 2018, se solicitó certificación de diversas fincas registrales del Registro de la Propiedad de Sevilla número 5.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad Sevilla n.º 5.

Tipo de documento: instancia privada de solicitud de certificación de dominio.

Entrada 436.

Asiento 972 del Diario 108.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, de la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos

Se presenta en el Registro solicitud, suscrita por don F. A. M., de certificación de dominio de las «inscripciones de venta de la entidad Explotación Agrícola Santa Catalina S.L, a J. M. H. F., especialmente el precio de venta, para aportar a una demanda de divorcio de su ex esposa, A. A. L. C. en reclamación de cantidad. Se acompaña a la solicitud:

1.º Certificado del Registro Civil en el que por nota al margen consta la separación del solicitante y dona A. A. L. C.

2.º Certificación literal de las inscripciones practicadas en el Registro Mercantil de Madrid, referentes a la sociedad denominada Explotación Agrícola Santa Catalina S.L, de la que resulta que doña A. A. L. C. es titular de participaciones sociales.

3.º Fotocopia de cédula de emplazamiento y Decreto por el que se admite a trámite la demanda de divorcio presentada por doña A. A. L. C. contra don F. A. M.

Defectos y fundamentos de Derecho

Artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Ley Orgánica 15/1999 (LOPD).

La LOPD, considera en su artículo 3.a que son datos personales cualquier información concerniente a personas físicas identificadas o identificables. A sensu contrario no son datos protegidos los datos personales referidos a personas jurídicas. De igual manera el párrafo 2.3 del Real Decreto 1720/2007 de desarrollo de la LOPD excluye del régimen de protección a los datos referidos a empresarios individuales o comerciantes en su calidad de tales.

Así, es posible extraer una primera conclusión: cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas (compraventas, préstamos hipotecarios, etc.) en que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes «en su calidad de tales», no se aplicaría el régimen de protección y la cesión de los datos solicitados, aunque permitieran identificar a la persona titular, sería lícita. En este caso, acreditar, en el sentido hipotecario (interés conocido), es decir manifestar esas circunstancias le corresponde al peticionario, sin que le sea exigible al registrador más actuación que asegurarse de la existencia de la manifestación.

No obstante, en el presente supuesto, el titular registral es una persona física, por lo que en este caso, el precio del inmueble se circunscribe a los datos personales protegidos por la LOPD.

Por tanto, respecto a las personas físicas, aun cuando sean comerciantes o empresarios individuales siempre que no actúen como tales, es decir que no sean parte, en calidad de tales, en la operación, el amparo de la LOPD es claro en tanto que se trata de una revelación de datos realizada a una persona distinta del interesado [art 3.i)].

En consecuencia se suspende la práctica de la inscripción que ha sido solicitada.

Se prorroga el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la fecha en que se notifique el presente acuerdo.

Contra la precedente nota de calificación de suspensión por defecto subsanable, se podrá (...)

Sevilla, 22 de febrero de 2018.–La Registradora (firma ilegible), Margarita M.^a Ballarín Gutiérrez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. M. interpuso recurso el día 26 de marzo de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Primero.

Que con fecha 14 de febrero de 2018 presentó en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Sevilla solicitud de Certificación respecto a las Fincas 53.268, 53.269, 53.270, 53.271, 53.271, 53.272, 53.273, 53.275, 53.188 y 6.018. Concretamente, la solicitud se refería a la certificación de dominio de la inscripción de venta de la entidad y el importe de la venta de las fincas referidas y, más exactamente de los datos referidos a Doña A. A. L., en su condición de Socia de la entidad «Explotación Agrícola Santa Catalina, S.L.», por ser necesario aportarlo en una demanda de Divorcio con medidas económicas en la que el ahora recurrente consta como demandado (...).

Segundo.

Que el día 26 de febrero de 2018, ha sido notificada Resolución del Registro denegando lo solicitado (...).

Tercero.

El motivo de denegación de lo solicitado ha sido que «en el presente supuesto, el titular registral es una persona física, por lo que en ese caso, el precio del inmueble se circunscribe a los datos personales protegidos por la LOPD».

Cuarto.

Que dentro del plazo de un mes desde la notificación, establecido al efecto, interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, el cual fundamenta en base a las siguientes

Alegaciones

Primera. *Antecedentes.*

La solicitud deducida por el recurrente viene fundamentada, tal y como se informó en la propia petición formalizada recogida en la Exposición Primera, en la demanda de Divorcio con medidas económicas de fecha 27 de noviembre de 2017, interpuesta contra él (...).

En la citada demanda se llevan a cabo una serie de peticiones de tipo económico las cuales se van a resumir con el fin de no extender demasiado los Antecedentes.

Con la intención de modificar las contribuciones a las cargas familiares relacionadas con la pensión de alimentos de la hija común de la titular de los datos que se solicitan, Doña A. A. L. y el recurrente, se lleva a cabo un análisis de las aportaciones con las que cada progenitor debe contribuir al sostenimiento de la hija común sobre la base, lógicamente, de los ingresos y gastos de sus padres.

En este sentido, se lleva a cabo en la demanda una valoración por parte de la demandante que arroja como resultado que el recurrente D. F. A. M. debe aportar una pensión de alimentos superior a la que venía aportando y, además, se deduce la petición expresa de que los gastos derivados de la preparación universitaria de la hija común los deberá abonar íntegramente el recurrente. Dicha petición es fundamentada por la demandante, Doña A. A. L., en que ella cuenta con unos ingresos determinados, recogidos en el folio 10 de la demanda (...) y no más de los que ella expone en la citada demanda.

Segunda. *Ejercicio de la tutela judicial efectiva.*

En base a lo anteriormente expuesto, el recurrente, con el fin de ejercer su derecho a la defensa y haciéndose valer de los elementos probatorios necesarios que permite la Ley, ha acudido a los diferentes Registros de la Propiedad en los que constan inscripciones registrales de distintas fincas a nombre de la entidad "Explotación Agrícola Santa Catalina, S.L.", de la que Doña A. A. L. ostenta participaciones, y cuyos inmuebles (fincas referidas) han sido enajenados a cambio de distintas sumas económicas. Es obvio indicar que, de esas ventas, Doña A. A. L. ha percibido sumas de dinero en la proporción que le permita su titularidad en participaciones de la entidad "Explotación Agrícola Santa Catalina, S.L."

El recurrente, conocedor de la existencia de las distintas titularidades, pues se señalan en las solicitudes datos concretos de estas, y otras fincas, ha ido instando las correspondientes Certificaciones en los Registros de demarcación de las mismas, habiéndose aportado junto con la contestación a la demanda de Divorcio (...).

Lo anterior se ha llevado a cabo con el fin de acreditar que la demandante, por medio de su participación en la entidad "Explotación Agrícola Santa Catalina, S.L." y tras las ventas señaladas, cuenta con medios suficientes para contribuir a las citadas cargas familiares respecto a la hija común, tal y como lo ha venido haciendo hasta el momento.

Esta defensa que plantea el recurrente la sustenta en los datos registrales de las fincas consultadas en los que se recogen los precios por los que se han vendido las mismas y que evidencia las cantidades que la entidad «Explotación Agrícola Santa Catalina, S.L.» ha percibido, así como, por la vía de participación, lo ha hecho también Doña A. A. L.

Resulta evidente que la aportación de la presente documental es la única vía con la que cuenta el recurrente para ejercer su Derecho Fundamental a la Tutela Judicial Efectiva ya que debido a la situación de Separación Matrimonial no puede acceder de manera alguna a estos datos debiendo recurrir al Registro Público, alegando, como alega, interés legítimo.

En este sentido, se debe puntualizar que los Tribunales se muestran partidarios a otorgar preponderancia al derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de uso de los medios de prueba a su alcance. La Sentencia de 26 de noviembre de 2008 (SP/Sent/436167) pone de manifiesto la siguiente doctrina:

"La colisión que parece producirse entre los derechos fundamentales relativos a la protección de los datos (artículo 18.4 de la CE) y el derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24.2 de la CE) justifica que se considera que la utilización de datos para la defensa de los intereses de los recurrentes en un juicio sobre reclamación de cantidad no sea contrario a los principios sobre protección de datos.

Esta Sala en la sentencia correspondiente al recurso 312/2004 al valorar la cuestión relativa a la aportación en un pleito de datos de los que se disponía de modo ajeno al propio pleito afirmó que –A lo dicho hasta ahora debe unirse lo que resulta del artículo 24 de la Constitución cuando establece que 'todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión'–.

La AEPD también ha admitido la aportación de datos, sin consentimiento de su titular, como medio de prueba para la defensa de los intereses propios en juicio. Estableciendo que 'la exigibilidad del consentimiento del oponente para el tratamiento de sus datos supondría dejar a disposición de aquél el almacenamiento de la información necesaria para que el denunciante pueda ejercer, en plenitud, su derecho a la tutela judicial efectiva. Así, la falta de estos datos o su comunicación a la contraparte, puede implicar, lógicamente, una merma en la posibilidad de aportación por el interesado de 'los medios de prueba pertinentes para su defensa', vulnerándose otra de las garantías derivadas del citado derecho a la tutela efectiva y coartándose la posibilidad de obtener el pleno desenvolvimiento de este derecho".

Tercera. *Precedentes de certificaciones registrales con idénticos fines.*

Como ya se ha indicado, con la finalidad ya expuesta, el recurrente ha obtenido las siguientes Certificaciones Registrales (...)

Así, se trata de las siguientes:

- Certificación Registro de la Propiedad de Carmona.
- Certificación Registro de la Propiedad N.º 21 de Madrid.
- Certificado expedido por el Registro de la Propiedad n.º 8 de Sevilla.

Estas certificaciones, cuyo contenido, obedece a las mismas peticiones que contienen la solicitud deducida (...), han sido expedidas sin que se haya planteado problema alguno, habiéndose considerado suficiente el interés patrimonial legítimo que mueve al recurrente en el ejercicio de la tutela judicial efectiva.

No entiende pues el recurrente por qué se le deniega esta información en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Sevilla y sí se ha considerado que ostenta interés legítimo en otros cuando los hechos y fundamentos para esta petición son los mismos, creándose indefensión pues no se sigue una uniformidad de criterios a la hora de ponderar idénticos hechos.

Cuarta. *Valoración del interés legítimo en materia de protección de datos.*

Si bien es cierto que en la Ley Orgánica de Protección de Datos 15/1999 se recoge en su Artículo 6.1 que "El tratamiento de los datos de carácter personal requerirá el consentimiento inequívoco del afectado, salvo que la ley disponga otra cosa» y que esto tiene su reflejo en la propia Constitución Española, el principio de interés legítimo es un concepto jurídico que debe ser interpretado en función del contexto y que está expresamente contemplado como una excepción a la necesidad de tener que pedir consentimiento al interesado.

Así, la excepción del consentimiento en razón del efecto directo de otros derechos fundamentales que prevalecen sobre la protección de datos habrá de valorarse en cada caso concreto.

La propia Directiva 95/46/CE permite tratamiento sin consentimiento en su artículo 7.f) si: "Es necesario para la satisfacción del interés legítimo perseguido por el responsable del tratamiento o por el tercero o terceros a los que se comuniquen los datos, siempre que no prevalezca el interés o los derechos y libertades fundamentales del interesado que requieran protección con arreglo al apartado 1 del artículo 1 de la presente Directiva".

Ha sido la propia Agencia Española de Protección de Datos la que ha establecido los presupuestos que se han de valorar para definir este interés legítimo y qué tratamientos (que incluye la comunicación a terceros) entran dentro de esta vía de excepción al consentimiento.

En primer término, hay que analizar si el tratamiento que se pretende es «necesario para la satisfacción del interés legítimo» y lo es en una entidad suficiente (AEPD, Informe 0121/2012).

Para esta valoración pueden valer los siguientes criterios: "Si el interés en el tratamiento de datos se conecta de cerca con el ejercicio o beneficio de un derecho fundamental, tendrá mayor 'entidad' y, por tanto, mayores probabilidades de que se considere necesario y legítimo el tratamiento de datos.

La suficiente entidad del interés legítimo del tratamiento de datos también puede valorarse en razón del origen lícito de los datos que se pretenden tratar. Así, respecto de las cesiones de datos, la AEPD señala claramente que no habrá tratamiento legítimo si el origen de los datos es ilícito. Por ello se explica que si los datos proceden de fuentes accesibles o de fuentes respecto de las que la Ley establece un principio básico de publicidad, como los registros tienen un claro origen lícito y visos de suficiencia para apoyar un tratamiento sin consentimiento.

Otro lineamiento para considerar legítimo un tratamiento por interés legítimo es que el responsable haya cumplido con los deberes de información del artículo 5 LOPD con los interesados a quienes no se ha recabado el consentimiento. En este supuesto, está claro que cualquier inscripción en el Registro de la Propiedad tiene una vocación de publicidad por la propia condición del Organismo del que se trata.

Una vez establecido que existen dos derechos fundamentales en liza, como es el caso al encontrarnos ante el Derecho a la Protección de Datos y de Tutela Judicial Efectiva, se debe ponderar y valorar si dicho interés legítimo (Tutela Judicial Efectiva), prevalece sobre el interés o los derechos y libertades fundamentales del interesado que requieran protección.

De un lado, habrá que delimitarse qué derecho o derechos fundamentales resultan afectados por el tratamiento que se pretende, por qué, en qué intensidad. En general, se tratará de la afeción a la protección de datos o a la privacidad, aunque también el tratamiento que se pretende legitimar puede afectar a otros derechos fundamentales como es el caso.

Esta ponderación se debe hacer a partir de las circunstancias concretas del caso particular de que se trate. En esta ponderación se tendrán en cuenta criterios que va se han adelantado, como que los datos figuren o no en fuentes accesibles al público, puesto que si no proceden de estas fuentes, la afeción a la privacidad y protección de datos será más intensa y más difícil será legitimar el tratamiento pero si proceden de registros

públicos, como ya se ha apuntado, la injerencia en mínima si se compara con la lesión que se produce en la persona del recurrente que ve cercenado su Derecho Fundamental a la Tutela Judicial Efectiva.

Debe valorarse que para el recurrente, además, no existe manera menos invasiva del derecho a la protección de datos de la interesada para obtener dichos datos, por lo que también el principio de proporcionalidad del tratamiento debe ser valorado en esta ponderación así como los efectos y la finalidad que va a tener dicha comunicación, puesto que van a ser utilizados para aportarlos a un procedimiento judicial de Divorcio del que no trascenderá el contenido".»

IV

La registradora emitió informe el día 26 de abril de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 265 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 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, 19 de abril, 21 de junio y 19 de diciembre de 2016, 26 y 27 de junio y 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero de 2018.

1. Se debate en el presente recurso si procede expedir una certificación de las respectivas inscripciones de venta de nueve fincas registrales, incluyendo el dato del precio, por el que la entidad «Explotaciones Agrícolas Santa Catalina, S.L.» transmitió a don J. M. H. F. las referidas fincas.

Se acompañan a la solicitud los siguientes documentos: a) certificado del Registro Civil del que resulta la separación del citado matrimonio; b) certificaciones literales del Registro Mercantil de Madrid relativas a la mercantil citada de las que resultaría que la demandante es titular de participaciones en aquella, y c) fotocopia de la cédula de emplazamiento y decreto por el que se admite a trámite la demanda de divorcio. Requerido al recurrente por la registradora en el trámite de emisión de su informe los documentos originales correspondiente a estas fotocopias, el interesado no los presentó alegando que se encuentran en el Juzgado.

En la instancia presentada se hace constar que el solicitante tiene interés legítimo en la información por la siguiente causa: «investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad», añadiendo que se pretende aportar la certificación «a una demanda de divorcio de mi ex esposa» (sic).

La registradora suspende la expedición de la certificación por considerar que «en el presente supuesto, el titular registral es una persona física, por lo que en ese caso, el precio del inmueble se circunscribe a los datos personales protegidos por la LOPD».

El recurrente alega en el escrito de interposición del recurso que su interés legítimo reside en la necesidad de acreditar en el procedimiento de divorcio en el que es parte la

capacidad y medios económicos de la demandante, doña A. A. L. C., y en concreto los precedentes de la venta de las fincas de referencia de la que era titular mercantil de la que, a su vez, es socia la citada señora, a fin de poder valorarlos en el análisis de las aportaciones con las que cada progenitor (demandante y demandado) debe contribuir al sostenimiento de la hija común sobre la base de los ingresos y gastos de sus padres, al ser objeto de discusión en el seno del citado procedimiento de divorcio la fijación de la pensión de alimentos de su citada hija.

2. Con carácter previo, antes de entrar en el fondo de la cuestión planteada en este expediente, y a la vista de la alegación del recurrente relativa al hecho de haberse expedido la certificación interesada, en las mismas circunstancias que la aquí suspendida, por otros registros de la Propiedad, es preciso reiterar, una vez más, que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción o de las solicitudes de emisión de publicidad formal no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos o solicitudes (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 7 de marzo, 3, 27, 29 y 30 de abril, 3, 4, 6, 7, 21, 22, 23 y 24 de junio y 18 de junio de 2013 y, entre las más recientes, las de 9 de marzo, 4 de abril, 1 de junio y 21 de diciembre de 2017).

Igualmente con carácter de cuestión procedimental previa, hay que recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo (última Resolución de 25 de julio de 2017) conforme a la cual, a tenor de lo 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 o datos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que las explicaciones complementarias sobre las motivaciones y finalidad concreta a que responden la petición de la certificación que se contienen en la misma no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (última Resolución la de 6 de noviembre de 2017) con arreglo 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 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, 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 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 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.

4. En el presente caso, como se ha anticipado, la registradora estima no justificado el interés patrimonial por el que se realiza la solicitud de los datos del precio de las fincas que constan en las inscripciones solicitadas.

Como apuntan las recientes Resoluciones de esta Dirección General de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral.

Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales, pues no se aplicaría el régimen de protección de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad del «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de Ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las Circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

5. Como resulta de las consideraciones anteriores, por un lado, la publicidad ha de responder a finalidades de la institución registral, entre la cuales, como se ha señalado, se incluye la de la preparación de la interposición de acciones judiciales, lo que debe entenderse que incluye la preparación de su contestación y/o reconvenición, cuando los datos registrales resulten pertinentes y adecuados para fundar las pretensiones de la parte solicitante. Por otro lado, en relación con el dato específico del precio de las transacciones inmobiliarias, uno de los supuestos que se han identificado como habilitantes para incluir dicho dato en la publicidad registral es aquél que tiene por objeto permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de Ley (o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango), y así se acredite suficientemente al registrador.

En este caso, ese supuesto es alegado por el recurrente que invoca el ejercicio de la tutela judicial efectiva en relación con el procedimiento de divorcio del que es parte (identificando en el escrito del recurso la concreta relación entre el dato registral solicitado –el precio de las ventas de las fincas– y el objeto del pleito seguido –fijación de la contribución a la pensión alimenticia de la hija común–, si bien esta precisión no se contenía en la solicitud de la certificación).

En estos supuestos (ejercicio de acciones judiciales), como pone de manifiesto el recurrente, los tribunales se han inclinado a otorgar preferencia al derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de uso de los medios de prueba a su alcance. En este sentido la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 26 de noviembre de 2008 (recurso número 285/2006) pone de manifiesto que «la colisión que parece producirse entre los derechos fundamentales relativos a la protección de los datos (artículo 18.4 de la CE) y el derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24.2 de la CE) justifica que se considera que la utilización de datos para la defensa de los intereses de los recurrentes en un juicio sobre reclamación de cantidad no sea contrario a los principios sobre protección de datos. Esta Sala en la sentencia correspondiente al recurso 312/2004 al valorar la cuestión relativa a la aportación en un pleito de datos de los que se disponía de modo ajeno al propio pleito afirmó que –A lo dicho hasta ahora debe unirse lo que resulta del artículo 24 de la Constitución cuando establece que "todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión"–».

6. En el caso objeto del presente expediente, si bien la concreta relación entre el dato registral solicitado (el precio de las ventas de las fincas) y la pretensión objeto del pleito seguido conectada con el mismo (fijación de la contribución a la pensión alimenticia de la hija común) no figuraba en la solicitud de la certificación presentada en el Registro, sí que constaba en la misma la circunstancia de que el recurrente está interesado en los datos registrales que solicita (precio de las transmisiones inscritas) por razón del procedimiento de divorcio en el que es parte, circunstancia que al entroncar con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva debe entenderse que ampara, conforme a la doctrina antes expuesta, su acceso a tal información.

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 junio de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.