

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

717 *Resolución de 12 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 2 a expedir una nota informativa por fotocopia del historial registral.*

En el recurso interpuesto por don R. K. H. H. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Algeciras número 2, don Julio Garrido Requena, a expedir una nota informativa por fotocopia del historial registral.

Hechos**I**

Don R. K. H. H. solicita del Registro de la Propiedad de Algeciras número 2 la expedición de una nota simple informativa literal del historial de la finca registral de la que es titular registral.

II

Dicha solicitud es objeto de la siguiente nota de calificación: «El día 10 de agosto de dos mil doce, Don K. H. H. presentó solicitud de historial notas simples (notas simples por fotocopia según manifestaron verbalmente en el momento de la solicitud), de las fincas 11.178 y 14.359 de Tarifa, alegando como interés legítimo juicio monitorio y que causó la entrada número 3.821 del año 2012, del libro de entrada de este Registro. Se acompaña a dicha solicitud fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad Gib El Mussa, SL (titular registral dominical de las fincas), en la que figura el solicitante como socio fundador y administrador de la misma. El mismo día 10 de agosto del presente intentamos contactar por teléfono con el solicitante al número que había puesto como teléfono de contacto en su solicitud, para manifestarle la imposibilidad de expedir las notas simples por fotocopia y preguntarle si le podían interesar notas simples normales en extracto, pero no se pudo establecer el contacto telefónico. El día 13 de agosto siguiente volvimos a intentar contactar telefónicamente y contestó una señora que manifestó ser la intérprete del solicitante, y que se encargó de trasladarle al solicitante que se pusiera en contacto con el Registro. El día 16 de agosto último el solicitante y la intérprete se personaron en el Registro manifestando que querían las notas simples por fotocopia y que no les interesaban en extracto, ante lo cual se redacta la presente nota de calificación. Fundamentos de Derecho. La presente nota de calificación se fundamenta en los artículos 221, 222, 228 y 234 de la Ley Hipotecaria, artículos 332 y 340 del Reglamento Hipotecario, artículo 4 de la Ley Orgánica 13/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1981, 17 de febrero de 1998, y 27 de enero de 1999. El registrador debe calificar el interés del solicitante de la publicidad formal, que debe ser directo, conocido y legítimo, y además, tener contenido patrimonial. Por ello el registrador ha de excluir de la publicidad los datos que carezcan de trascendencia jurídica, y no puede extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. Y solicitándose publicidad de asientos no vigentes, el criterio debe ser restrictivo, por desprenderse así de nuestra legislación hipotecaria (artículos 222.5 y 234 de la Ley Hipotecaria y artículo 340 del Reglamento Hipotecario). Por otra parte, los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no pueden ser objeto de publicidad formal para finalidades distintas de las propias de la

institución registral y el registrador debe calificar no sólo el interés legítimo del solicitante, sino también velar por el cumplimiento de la normativa sobre protección de datos, por lo que el registrador ha de calificar, no sólo si puede expedir o no la información, sino también qué datos han de incluirse en ella y rechazar los datos que carezcan de relevancia patrimonial o jurídica, lo que adquiere mayor trascendencia tratándose de solicitudes de publicidad formal mediante fotocopias de los historiales registrales. En base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho resuelvo: suspender la expedición de las notas simples solicitadas por no ser suficiente el interés legítimo alegado (juicio monitorio) para justificar la extensión de la forma de publicidad interesada (notas simples por fotocopia). Contra esta (...). Algeciras a diecisiete de Agosto del año dos mil doce. El Registrador de la Propiedad, (firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Julio Garrido Requena».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. K. H. H. interpone recurso, en base entre otros a los siguientes argumentos: «En fecha 9 de agosto solicita el señor H. administrador único de la mercantil «Gib el Mussa, S.L. Unipersonal» dueño de dos fincas... el historial de las notas simples de ambas parcelas. La señora R. M. H. G., vecina y representante de la Asociación de Vecinos Cuarton Parque actúa como traductora en dicho acto. El registrador indica a la señora H. qué es lo que él quiere que se ponga en la solicitud preguntando el motivo de la petición. A esto el señor H. le dice a la señora H. que no entiende por qué hay que poner un motivo ya que él como propietario tiene en todo momento la potestad y el derecho absoluto de solicitar información detallada sobre sus propias fincas. Para evitar discusiones la señora H. pone en la solicitud como motivo: juicio monitorio. Al ver que las fincas figuran bajo una sociedad, el señor registrador expresa que se le demuestre que el señor H. es efectivamente el administrador de dicha sociedad cosa que vuelve a desconcertar al señor H. ya que considera que el propio Registro de la Propiedad tiene toda la documentación en su poder a la fecha de inscripción tanto de las parcelas como de la sociedad. Requiere igualmente el registrador, los datos numéricos de las fincas. Se quedó entonces en que, se traerían los requisitos que se estaban solicitando al día siguiente. Quedaba claro en ese momento que al traer la documentación que requería el registrador debía obtenerse lo solicitado. En fecha 10 de agosto se demuestra ante el registrador la documentación relacionada a la constitución de dicha empresa a lo cual éste insiste en querer hacer una copia del original que se le presentaba. El señor H. no estaba de acuerdo con ello porque no quería que se deshaga el original y propone enviar por mail el documento. Esto no es aceptado por el registrador que explica que la mera demostración del documento no alcanza e insiste en una copia del original. Como en el mismo día el señor H. otorgaba un poder a la señora H. para representarlo en el juicio monitorio 1028/2012 en el Juzgado número 2 de Algeciras y tenía documentación preparada relacionada con dicha sociedad, esta documentación fue revisada y se encontró una copia simple de la constitución (con sellos del notario actuante) de la empresa. Al ofrecer esta copia simple al registrador, éste se niega rotundamente a la misma exigiendo la copia del original que tenía en manos. Constatando el abuso de poder del registrador, el señor H. a petición de la señora H. y contra su voluntad entrega el original para hacer una copia. Al recabar nuevamente el original por parte de la empleada, el señor H. y la señora H. certifican si el original seguía correspondiendo a la copia ya que no podían ver como se copiaba la documentación y la desconfianza había llegado a límite. Certificando que el original y la copia eran iguales el señor H. y la señora H. se retiran de la oficina. El señor H. pregunta a la señora H. el porqué no recibe una copia de la solicitud efectuada ya que no tiene documento alguno que corrobore su petición. La señora H. le responde que lamentablemente este es el sistema de trabajo en dicha oficina y que ella también ya expresó su disconformidad anteriormente con este tema pero que no se llega a ningún lado. En fecha 13 de agosto la señora H. recibe una llamada del registrador ya que en la solicitud figuraba como contacto el teléfono (...) a solicitud del señor H. la señora H. comenta que el registrador se sorprende que no sea

atendido por el señor H. y solicita que el señor H. lo llame. Al explicar al registrador que por motivos de idioma se puso en la solicitud a propósito a pedido del Sr. H. el número de la señora H. éste en su primer momento no quiere decir el porqué del llamado. Al insistir la señora H. que se le diga el porqué para poder transmitirlo al señor H. éste le dice: Que pase por la oficina. En fecha 16 de agosto el señor H. y la señora H. se presentan en la oficina en la suposición de poder retirar documentación solicitada debido a la llamada telefónica. Sin embargo, el registrador dice que no se le puede entregar la documentación solicitada a menos que quiera una «nota simple» de las parcelas pero no el historial. Esto vuelve a desconcertar totalmente al señor H. Al preguntar la señora H. del porqué, el registrador dice que bajo motivos de la solicitud figura: Proceso monitorio y que por dicho motivo no se le puede entregar lo solicitado. El señor H. y la señora H. quedan atónitos ya que eso no solo lo podía haber dicho el primer día al presentar la solicitud, sino que también se podía haber dicho al llamar a la señora H. telefónicamente. No cabe en cabeza alguna llamar a alguien para que se desplace a la oficina del Registro para decirle que no se le entregará la documentación solicitada y que se le informe que sólo se puede otorgar una nota simple, caso contrario, enviará por escrito los motivos correspondientes a la negativa. El señor H. con mucha bronca (sic) le dice al registrador que si no le entrega la documentación es porque debe haber un motivo que quiere evidentemente ocultar (sic). La señora H. pregunta si les está tomando el pelo (sic) y que eso también lo podría haber dicho en el teléfono sin tener la necesidad el señor H. y la señora H., que actúa como traductora y que tiene un marido minusválido en casa de hacer este tipo de actuaciones que considera denigrante. El señor H. insiste en que en Alemania por ej. por el mero hecho de ser propietario se le entrega la documentación solicitada, a lo cual la señora H. dice que es de derecho también en España y le dice al registrador: «Esto no es un Estado de derecho» y «Esto es una democracia». La señora H. pregunta cuál es el «motivo» que hay que poner en la solicitud para que la misma se aceptada a lo que el registrador dice: No se lo voy a decir. Yo les enviaré un escrito a la dirección que aparece en la solicitud. Es entonces cuando el señor H. dice que quiere que le devuelva el registrador la copia realizada de la constitución de la empresa ya que es de su propiedad. El registrador se niega nuevamente a la entrega. Esto provoca que el señor H. quiere que se llame a la policía para intervenir, explicándole la señora H. que deberían ir directamente a buscarlos porque también se negaría a llamar a la policía. Teniendo la policía local cerca, el señor H. y la señora H. se personan en la misma explicando la situación a lo cual la policía nacional dice que habría que ir al Rinconcillo o mejor aún directamente dirigirse al Juzgado. El señor H. y la señora H. vuelven a la oficina del Registro dejando claro que el registrador envíe el escrito que tenga que enviar por correo y se le informa que será denunciado ante Juzgado, cosa que se efectúa en este acto. Tanto el señor H., perjudicado directamente y la señora H. perjudicada indirectamente dejan claro ante el Juzgado que las actitudes del registrador son de un déspota (sic). Se denuncia al registrador por negación al derecho de obtener documentación correspondiente a las posesiones del señor H. registradas en el Registro de la Propiedad. Por actuación arbitraria y por actitud déspota. Por incumplimiento de los deberes del servidor público. Por abusar de su autoridad. Por apropiarse de forma indebida de la documentación del señor H. (acta constitución de la sociedad que representa)».

IV

El registrador emitió informe el día 2 de octubre de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 12 de diciembre de 2000, 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Instrucciones de este Centro Directivo de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero

de 1998; y sus Resoluciones de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011 y 14 de septiembre de 2012.

1. La cuestión que se plantea en el presente expediente es determinar si puede expedirse por fotocopia el historial íntegro de una finca registral, a solicitud de su titular.

2. El artículo 221 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo».

Por su parte el artículo 222 dice así en sus números 1 y 2: «1. Los registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación. 2. La manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado».

El Tribunal Supremo tiene declarado con ocasión de pronunciarse sobre la legalidad del artículo 332 del Reglamento del Registro Hipotecario (vide sentencias en los «Vistos») que la dicción del artículo 222 de la Ley Hipotecaria no deja lugar a dudas sobre la obligatoriedad de los registradores de poner de manifiesto, no sólo el contenido, sino los libros mismos que integran parte de su archivo como forma diferenciada de publicidad frente a la manifestación por medio de nota simple o por medio de certificación.

Esta misma jurisprudencia ha puesto de manifiesto que la obligatoriedad no impide el cumplimiento de otras obligaciones del registrador relativas a limitar el contenido de la publicidad a la parte necesaria y sólo a las personas que acrediten un interés legítimo: «el cual (se refiere al artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria) según hemos expuesto, no admite más limitación en la exhibición de los libros del Registro de la Propiedad que la derivada de lo que fuese necesario y del interés legítimo en la consulta al prudente juicio del registrador» (Fundamento Jurídico segundo de la Sentencia de 7 de junio de 2001). Y más adelante: «el artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario no conculca el principio de jerarquía normativa si no se le da más alcance que el de prohibir el acceso directo a los archivos de los registradores de la Propiedad».

Dejando la cuestión del interés legítimo para más adelante, la doctrina del alto Tribunal reconoce la confluencia de distintas obligaciones en la persona del registrador a la hora de manifestar los libros que forman parte de su archivo, obligaciones que pueden parecer contradictorias lo que exige la necesidad de cohonestarlas a fin de que la prestación del servicio se haga en la forma ordenada por la ley sin merma de los especiales deberes que el propio ordenamiento atribuye a los registradores respecto al deber de custodia, conservación e integridad de los libros a su cargo (artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario) así como al contenido de la publicidad.

3. Respecto al deber de custodia, el artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario dispone en su primer inciso lo siguiente: «2. Se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del registrador, que responderá de su custodia, integridad y conservación, así como su incorporación a base de datos para su comercialización o reventa. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo».

El contenido del precepto reglamentario es sustancialmente idéntico al derogado (por la disposición derogatoria única de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) párrafo segundo del número 2 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria. Lo trascendente ahora es que el Tribunal Supremo ha entendido en las sentencias citadas que los pronunciamientos relativos a la consulta de los libros y a las obligaciones de custodia del registrador son perfectamente compatibles.

Esta afirmación es trascendente porque este Centro Directivo ha sido partícipe de la preocupación que implica permitir el cumplimiento de la obligación impuesta legalmente al registrador de poner de manifiesto los libros del archivo a su cargo con los especiales deberes de custodia, conservación e integridad que le corresponden por tal motivo y si en la Instrucción de 5 de febrero de 1987, el Centro optó por permitir al registrador cumplir con la obligación, a su elección, mediante la exhibición física del libro correspondiente o con exhibición de fotocopia, en la posterior de 17 de febrero de 1998, ordenó en su acuerdo segundo que la exhibición de los libros sea exclusivamente por medio de fotocopia de los asientos, fotocopia que no podrá ser retirada por el interesado y cuyo contenido no podrá ser copiado de conformidad con las previsiones del artículo 334 del Reglamento Hipotecario (en su redacción anterior a la reforma llevada a cabo por el 1867/1998, de 4 de septiembre pero cuya finalidad de evitar la manipulación física e incorporación del contenido del Registro a bases de datos subsiste en el número dos del artículo 222 de la Ley Hipotecaria y en los números dos y cuatro del artículo 332 del propio Reglamento).

De este modo, y como pone de relieve la parte expositiva de la Instrucción: «La posibilidad de acceso directo a la publicidad formal en ningún caso significa que se acceda directamente a la base de datos de los registradores, de forma que puedan los archivos ser alterados, manipulados, borrados o vaciados. Ello iría en contra de la finalidad del propio Registro y del entero sistema registral diseñado por nuestro ordenamiento jurídico, basado en la seguridad de los pronunciamientos registrales. Los registradores de la Propiedad y Mercantiles deben así adoptar las medidas técnicas y organizativas necesarias que garanticen la integridad de los datos contenidos en sus archivos y evitar su alteración, pérdida o destrucción. Es decir, una cosa es la plena libertad en la solicitud de información, por cualquier medio, físico o telemático, y otra el acceso al núcleo central de la base de datos o demás componentes del archivo».

4. El interesado tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción y no de todo él sino exclusivamente de la finca a que se refiera. Pero aún es necesario precisar más pues la reproducción del libro debe ser, como recoge el artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria, en la parte necesaria lo cual nos conduce a analizar la cuestión relativa a la protección de datos personales.

Dice así el número 6 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria: «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»; señalando el apartado segundo del mismo artículo 222 que la manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos.

Que la exhibición sea parcial implica por un lado que sólo debe comprender aquellos aspectos del folio que sean acordes con el interés alegado y por otro que debe excluir aquella información que no sea estrictamente patrimonial, requisitos ambos que el estado actual de la tecnología en el tratamiento de imágenes permite llevar a cabo sin especiales complicaciones.

La plasmación legal de estas limitaciones es reflejo de una continuada doctrina de este Centro Directivo en relación al alcance y contenido de la información registral que debe suministrarse y que como ya dijera la Instrucción de 29 de octubre de 1996. «El registrador, que controla la petición de información, controla también la expedición de la misma, previa discriminación e interpretación profesional del contenido de los libros del Registro (calificación)... Y es que la publicidad registral se rige por los principios de publicidad directa, publicidad jurídica y protección de datos de carácter personal».

El contenido de estos principios fueron posteriormente desarrollados por la Instrucción de 17 de febrero de 1998 y en lo que ahora nos interesa al definir el aspecto profesional de la actuación del registrador al proporcionar publicidad: «Los registradores serán responsables de que la publicidad formal refleje fielmente los datos contenidos en los

asientos registrales, sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. A este respecto la publicidad formal no puede consistir en la mera reproducción xerográfica o literal de los asientos registrales (vid. artículos 233 de la Ley Hipotecaria y 334 de su Reglamento)

Como tiene declarado esta Dirección General (vide Resoluciones en los «Vistos») 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).

5. 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, aun 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, salvo las entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de inmuebles, a cuyos representantes el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario dispensa de tal acreditación), 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».

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.

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.

6. El apartado 5 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por Ley 24/2005, de 18 de noviembre, determina que la nota simple informativa deberá reproducir literal, si así lo solicita el interesado, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación.

Esta nota informativa literal debe quedar sujeta a las limitaciones generales vistas en los anteriores fundamentos de derecho, relativas al tratamiento profesional por el registrador, en cuanto a la protección de datos y al interés alegado por el solicitante, en los términos vistos; pero, además, el indicado apartado 5.º del artículo 222, expresamente determina que esa nota informativa literal, sólo puede serlo de los asientos vigentes.

7. Esta garantía, exigida por el necesario respeto de los derechos derivados de la legislación hipotecaria y sobre protección de datos, adquiere mayor relevancia cuando, como sucede en el presente caso, la petición de publicidad formal se hace con solicitud de expedición de nota simple literal del historial de la finca correspondiente, sin exclusión alguna.

Tal y como resulta de los hechos, el interesado, titular registral de la finca, puede solicitar nota informativa de la finca para su presentación en juicio monitorio. Dicha nota informativa puede ser literal, como manifiesta el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, y por fotocopia; pero en todo caso, deben ser omitidos los asientos cancelados, por así exigirlo el mismo artículo 222.5 y con pleno respeto a la Ley de protección de datos, omitiendo todos aquellos datos personales que puedan suponer violación de la indicada Ley.

Cuestión distinta es que lo solicitara directamente el juez, en cuyo caso incumbiría al mismo la valoración del cumplimiento de la citada legislación sobre protección de datos.

Por ello, no puede admitirse la pretensión del recurrente de que le sea proporcionada nota informativa literal de todo el historial de la finca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 12 de diciembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.