

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9681** *Resolución de 25 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la forma de expedición de una certificación por el registrador de la propiedad de Elche n.º 5.*

En el recurso interpuesto por don F. P. M. contra la forma de expedición de una certificación por el registrador de la Propiedad de Elche número 5, don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer.

#### Hechos

##### I

Mediante escrito, de fecha 21 de abril de 2017 don F. P. M. presentó en el Registro de la Propiedad de Elche número 5 solicitud de emisión de certificación literal de la finca registral número 11.557 «con especificación de todos los datos que legalmente correspondan desde la primera a la última de sus inscripciones y, teniendo conocimiento que dicha finca fue agrupada en septiembre de 1996 con la finca registral 9102, creándose nueva finca registral con el número 59395, interés igualmente y por los mismos motivos, se me expida también certificación de la misma». Alegó como interés conocido que justifique el acceso a dicha información el «fin de ubicar con la mayor exactitud la finca registral número 9103 Bis ante una posible reclamación judicial mediante demanda de deslinde y amojonamiento de la misma contra los propietarios colindantes». Por tanto, concluía tal instancia indicando que se expidiera tal certificación «desde las primeras a las últimas de sus respectivas inscripciones que figuren en cada una de ellas hasta el día de la fecha y donde queden reflejados en cada momento, con carácter principal, entre otros datos, los nombres de los propietarios, lindes y extensión, así como cualquier alteración producida en las mismas».

##### II

Dicha certificación fue emitida el día 27 de abril de 2017 mediante certificación en relación de ambas fincas. Así, de la registral 11.557 se indicó la descripción del inmueble completa contenida en la inscripción 1.<sup>a</sup>, así como las sucesivas modificaciones en tal inscripción resultantes de las inscripciones 8.<sup>a</sup> y 10.<sup>a</sup>, indicando que la misma resultó agrupada. Respecto de la registral 59.395, se incluyó la descripción completa contenida en su inscripción 1.<sup>a</sup>, así como la última descripción vigente como consecuencia de diversas segregaciones, así como su titularidad actual indicando su título de adquisición y su estado de cargas.

##### III

Contra la emisión de tal certificación, don F. P. M. interpuso recurso el día de 29 de mayo de 2017. En el mismo indica que: «Primero.—Que, en fecha 26 de abril de este año presenté escrito, fechado el 21 del mismo mes y año, dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad número Cinco de Elche en solicitud de Certificación literal de las fincas números 11.557 y 59.395 de dicho Registro. Segundo.—Que, juntamente con mi solicitud, adjunté fotocopia de mi D.N.I., Copia Simple de Información Registral de la finca 9.103 bis del R. Prop. n.º 2 de Elche, correspondiente a la parcela 147 del Polígono 126 del Catastro de Rústica de Elche, según indico en mi escrito, así como diversos planos catastrales, identificación catastral de dicho inmueble, planos generales de la zonas referentes a la

ubicación catastral de dicha parcela (o finca 9.103 bis citada) donde aparece dibujada la parcela 147 citada, planos actuales tomados por el sistema aéreo del Catastro, donde aparecen movimientos de tierras y desaparición de la parcela de mi propiedad 147 citada (la mencionada finca 9.103 bis del R.P. 2 de Elche) y fotografías del vallado mediante obra y alambrada, incluyendo en su interior mi finca. De todo ello se adjunta al presente escrito la misma documentación que se presentó en su día al Registro de la Propiedad número Cinco de Elche en solicitud de los Certificados literales solicitados (...) Tercero.—Que, en el citado escrito de solicitud de Certificaciones registrales interesaba que las mismas lo fueran sobre las fincas 11.557 y 59.395, ambas, del citado Registro de la Propiedad número Cinco, al corresponder la primera de dichas fincas a la parcela 40 del Catastro de Rústica de Elche, según se puede comprobar en la documentación aportada en el punto anterior. Y en cuanto a la finca registral 59.395, por constituirse nueva finca mediante agrupación en 1996 de las fincas 11.557 y 9.102 bis, segregándose posteriormente de la finca 59.395, dos parcelas que figuran como fincas 74.637 («B») y 63.080 («C»), y quedando el resto de la finca 59.395 como finca matriz («A»), como así aparece en la documento catastral aportada en su día con la solicitud de Certificación y que nuevamente se aporta. Cuarto.—Que, como también se indica en mi escrito de solicitud de las Certificaciones Registrales ante el Registro de la Propiedad número Cinco de Elche, considero acreditado mi interés de lo solicitado en dicho escrito en virtud de la Escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada con fecha 22 de junio de 2016 ante el Notario de Alicante don Antonio Ripoll Soler, con número 1.062 de su protocolo y donde se recoge en sus págs. 8/9, número 5 del Inventario, que la finca registral número 9.103 Bis del Registro de la Propiedad núm. 2 de Elche «pertenece al polígono 126, parcela 147 del Catastro de Elche» acreditándose ello con la Certificación catastral de dicha parcela que figura en dicha escritura de herencia con la numeración a pie de página TH0818008 a TH0818005, ambas inclusive (...), figurando en estas últimas páginas dicha parcela 147, o sea, la finca 9.109 Bis, incluida dentro la parcela 40 (finca registral 11.557) y vallada en todo su contorno y sin posibilidad de poder entrar a la misma (...), tras su agrupación con la finca registral 9.102 Bis del R.P. 2 de Elche, agrupación que da origen a la finca registral número 59.395 del R.P. 5 de Elche, actualmente finca matriz, tras dos segregaciones en el año 1999. Quinto.—Que, con fecha 27 de abril de este año se procede por el Sr. Registrador de la Propiedad número Cinco de Elche, mediante firma electrónica, a expedir Certificación literal de las fincas solicitadas en mi escrito, notificándome dicha Certificación en fecha 3 de mayo de este año, según se acredita con la factura de honorarios que también se adjunta (...), considerando esta parte dicha Certificación incompleta por los motivos que seguidamente se dirán, y motivando ello el presente Recurso. Sexto.—Que en dicha Certificación y con respecto solo a la finca registral 11.557 del citado Registro de la Propiedad número 5 de Elche, no se me expide lo solicitado en mi escrito de 21-4-2017 («desde las primeras a las últimas de sus respectivas inscripciones»), incumpléndose con lo establecido en el artículo 223 de la Ley Hipotecaria, toda vez que: —Se certifican sólo las inscripciones 1.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup> y 10.<sup>a</sup> —En la inscripción 8.<sup>a</sup> con respecto a la 1.<sup>a</sup> existe un incremento de la cabida de la finca de 8.126 m<sup>2</sup>, sin que se manifieste el motivo de ello ni cuándo tuvo lugar. —En las tres inscripciones que se certifican de esta finca no se indica las fechas en que las mismas se recogieron en el Libro Registro ni el motivo por el que se llevaron a cabo (venta, usufructo, herencia...), ni los nombres de los vendedores y adquirentes de la finca, ni los notarios otorgantes y fechas de las escrituras que motivan las respectivas inscripciones. Sólo se describe la ubicación, la cabida y los linderos en cada inscripción, datos, a mi juicio, totalmente insuficientes para poder confrontarlos con los datos que poseo de la finca de mi propiedad 9.103 Bis, totalmente correctos y completos en la Certificación literal extendida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad núm. 2 de Elche (...) ya que ambas fincas (11.557 del R.P. 5 y 9.103 Bis del R.P.2 de Elche) son colindantes desde tiempo inmemorial, y así se justifica también con el deslinde y amojonamiento que se llevó a cabo en el monte (...) en los años 1964/67 entre Icona (Instituto para la Conservación de la Naturaleza), dependiente del Ministerio de Agricultura donde aparece mi padre A. P. V. como propietario de dicha finca a deslindar con dicho

Organismo y el propietario de la finca 11.557 (D. G. C. P.) como lindante en la línea de amojonamiento y deslinde por la parte Norte y Sur con A. P. V. (...) estando pendiente de que por parte de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural de Alicante me certifique los extremos que solicito en mis escritos de fecha 27 de octubre, 2, 3 y 16 de noviembre de 2016 (...) Séptimo.–Que, como consecuencia de lo anterior, entiendo que la Certificación expedida por el Sr. Registrador de la Propiedad núm. 5 de Alicante sobre la finca 11.557 es incompleta, y considero, a tenor de los datos que esta parte necesita para reclamar y ubicar correctamente la finca 9.103 bis, que la misma debe recoger todos los datos de interés para que judicialmente, si a este extremo se llega, se pueda reclamar la posesión (que actualmente no se tiene por el vallado y desaparición de sus mojones y lindes), el deslinde y amojonamiento, habiendo interesado para ello en mi escrito de Certificación literal todos los datos existentes (exceptuando los irrelevantes o los que se impida manifestar la Ley de Protección de Datos: DNI, domicilio, importe de la compraventa,... etc), de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 222 y ss. de la Ley Hipotecaria. Octavo.–Que, por ello entiendo que la Certificación solicitada (aquí intereso sólo la de la finca 11.557, por tener ya los datos de la finca agrupada 59.395 y los de las dos segregaciones posteriores de ésta) debe llevarse a cabo sobre las diez inscripciones de dicha finca 11.557 que figuran en dicho Registro, exceptuando los mencionados en el punto anterior, debiendo constar en la expedición de la misma: a).–La descripción de la finca que figure en cada inscripción. b).–Su cabida o extensión y motivo del incremento de la inscripción 8.ª c).–Nombre y apellidos de los titulares registrales (vendedores y compradores) en cada una de ellas d).–Motivo de cada inscripción (venta, herencia...), fechas de escritura y notarios otorgante que las motivaron. e).–Lindes de la finca que aparecen en cada inscripción, y, en su caso, motivo de su modificación. f).–Fechas de las respectivas inscripciones en el Registro de la Propiedad. g).–Cualquier otro dato que, a juicio del Sr. Registrador, considere necesario para los fines que intereso y no mencionado aquí. Noveno.–Que, con los mismos fines de ubicar correctamente la finca de mi propiedad 9.103 Bis del Registro de la Propiedad número Dos de Elche, solicité a finales del pasado año 2016 Certificación Literal de dicha finca, así como de su matriz, siéndome entregado la Certificación literal (...), donde aparecen todos los datos en las distintas inscripciones habidas y que me han sumamente útiles para conocer la «vida» de la finca desde su nacimiento en el año 1893, faltándome ahora los datos de la finca lindante, la 11.557 del Reg. de la Prop. n.º 5, que aquí intereso, no entendiendo el motivo sobre la diferencia que existe en cuanto a datos facilitados en la Certificación literal de la finca 9.103 Bis del Reg. de la Prop. n.º 2 de Elche, que se los facilita todos, excepto los innecesarios o no procedentes, estos mismos datos que intereso de la finca 11.557 del Reg. de la Prop. n.º 5 de Elche no se me facilitan de forma completa (excepto dos: cabida y lindes, totalmente insuficientes para los fines que esta parte interesa en defensa de sus intereses), queriendo resaltar dos hechos que se pueden comprobar en los Certificaciones literales expedidas por ambos Registros de la Propiedad n.º 2 y 5 de Elche: mientras la finca registral 9.103 bis (...) nunca ha cambiado desde su creación en 1893 y en sus 12 inscripciones ni de extensión o cabida (2.443 m<sup>2</sup>) ni de linderos («Este, Oeste y Norte con montes y Sur con herederos de B. G. G.») y, sin embargo, la finca 11.557 del Reg. de la Prop. n.º 5 de Elche (...) cambia a partir de la Inscripción 8, 9 y 10, siendo ésta última inscripción llevada a cabo sólo para modificación de linderos, sin conocer otros datos, no coincidiendo tampoco los de dicha finca en estas últimas inscripciones con los que se fijan y aparecen tras la agrupación que tiene lugar con la finca 9.102 Bis, dando lugar a la finca 59.395, como puede comprobarse también en la Certificación literal de la misma (inscripción 1.ª) (...) Décimo.–Que, entiendo esta parte que en la solicitud que tiene interesada ante el Registro de la Propiedad número Cinco de Elche se posee un interés conocido (acreditado o justificado), directo y legítimo, que viene amparado por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria, y que expresamente se refiere a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no sea contrario a Derecho. Así se pronuncia la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en su Resolución de

fecha 7 de abril de 2015, en Recurso interpuesto contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat a expedir una Certificación en los términos recogidos en la solicitud (Fundamento de Derecho 4.º, párr. 3.º) (...)».

#### IV

El registrador emitió informe en defensa de su certificación el día 1 de junio de 2017, ratificándola en todos sus extremos, aclarando que los documentos aportados en sede de recurso numerados del 2 al 10 no se presentaron en la solicitud y, por tanto, no pudieron ser objeto de calificación a la hora de emitir la certificación, no debiendo, por ello, ser tenidos en consideración a efectos de emitir la presente Resolución, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4, 6, 9, 11, 15 y 18 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 607 del Código Civil; 221 y siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y de 12 de diciembre de 2014 y 21 de junio y 20 de octubre de 2016.

1. El presente expediente tiene por objeto determinar si la actuación del registrador de la Propiedad ha sido correcta a la hora de expedir una certificación respecto de una registral de su distrito hipotecario, concretamente la finca 11.557.

Son dos las cuestiones que deben tratarse: en primer lugar si este Centro Directivo puede tener en consideración documentos presentados en fase de recurso que no lo fueron junto con la instancia de solicitud y por tanto no pudieron ser calificados; y, en segundo lugar, si el contenido de la información suministrada se adecúa a la solicitud presentada por la recurrente.

Si bien es cierto que el recurrente justifica en el fundamento de Derecho décimo de su recurso la concurrencia de interés directo y legítimo en obtener tal información, tal extremo no es puesto en duda por parte del registrador y, por tanto, no será objeto de pronunciamiento.

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

Por tanto, deberá resolverse el presente expediente teniendo en consideración exclusivamente la solicitud de fecha 21 de abril de 2017 anteriormente citada y la certificación expedida el día 27 del mismo mes.

3. En lo que se refiere al fondo del expediente debe recordarse, en lo relativo al plazo de expedición de la certificación, pese a no ser objeto de recurso, que el artículo 236 de la

Ley Hipotecaria determina que «los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible, pero sin que este pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca, cuya inscripción, libertad o gravamen se trate de acreditar».

En el presente expediente queda acreditado mediante copia de la solicitud correspondiente presentada en el Libro Diario que la misma fue solicitada el viernes 21 de abril de 2017, siendo expedida la correspondiente certificación el jueves 27. Por tanto, debe concluirse que la misma ha sido debidamente emitida dentro del plazo legal máximo de cuatro días hábiles.

4. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar, en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo; y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

La publicidad ha de ser para finalidades de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

En relación con el interés legítimo, es doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000 estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho.

Este Centro Directivo tiene declarado (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en el «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001).

Esta necesaria calificación del interés concurrente en el solicitante de la información registral queda patente, como ha señalado la doctrina, cuando se somete a contraste el contenido del artículo 607 del Código Civil, al establecer que: «El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos» con sus antecedentes pre legislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de «cualquiera que lo exija» que figuraba en el artículo 1736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1885 del Proyecto de Código Civil de 1851, expresión que el Código Civil definitivamente aprobado, tomándola de la Ley Hipotecaria primitiva, sustituye por la exigencia del «interés conocido» (cfr. artículo 607 transcrito).

Por tanto, tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral.

Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos.

Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido. Y, de otra parte, en el artículo 4.2 de la misma ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas.

Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular, ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes (vid. artículo 4 de la Instrucción de 5 de febrero de 1987 y principio tercero de la Instrucción de 17 de febrero de 1998). Y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones (cfr. artículo 21 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre).

Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso coherente esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001 recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

Pero el registrador, como ha señalado la reciente Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al petionario de la información.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: «Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal». Este precepto, incorporado por la disposición adicional segunda de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación

tuvo la finalidad, como recoge su Exposición de Motivos, de «acomodar las obligaciones profesionales de los Registradores de la Propiedad a la normativa sobre protección al consumidor y sobre condiciones generales, adecuando a las mismas y a la legislación sobre protección de datos las labores de calificación, información y publicidad formal».

Esta adecuación obedece a las exigencias derivadas del contenido de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, cuyo artículo 4 establece que: «1. Los datos de carácter personal sólo se podrán recoger para su tratamiento, así como someterlos a dicho tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido. 2. Los datos de carácter personal objeto de tratamiento no podrán usarse para finalidades incompatibles con aquellas para las que los datos hubieran sido recogidos». Dicho precepto, sustancialmente idéntico a su precedente (artículo 4 de la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre) ha dado lugar, como se verá, a una dilatada doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos») si bien la preocupación por cohonestar la necesaria finalidad de facilitar el acceso a la información del contenido de los libros registrales con su seguridad, integridad y conservación ya había sido objeto de atención desde mucho antes de la existencia de una legislación específica sobre protección de datos (vid. Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 e Instrucción de 5 de febrero de 1987).

La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes».

Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, deberán quedar excluidos de la información suministrada, aquellos datos que tengan la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto.

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

5. Por último, procede manifestarse sobre si, conforme a la doctrina anteriormente expuesta, el contenido de la certificación emitida es adecuada en consideración a la solicitud presentada.

En el presente expediente el solicitante indica en su escrito de 21 de abril de 2017 que tal solicitud tiene por objeto la emisión de certificación literal de la finca registral 11.557 «con especificación de todos los datos que legalmente correspondan desde la primera a la última de sus inscripciones y, teniendo conocimiento que dicha finca fue agrupada en septiembre de 1996 con la finca registral 9102, creándose nueva finca registral con el número 59395, interés igualmente y por los mismos motivos, se me expida también certificación de la misma». Alega como interés conocido que justifique el acceso a dicha información el «fin de ubicar con la mayor exactitud la finca registral número 9103 Bis ante una posible reclamación judicial mediante demanda de deslinde y amojonamiento de la misma contra los propietarios colindantes». Por tanto, concluye tal instancia, indicando que se expida tal certificación «desde las primeras a las últimas de sus respectivas

inscripciones que figuren en cada una de ellas hasta el día de la fecha y donde queden reflejados en cada momento, con carácter principal, entre otros datos, los nombres de los propietarios, lindes y extensión, así como cualquier alteración producida en las mismas». Debe señalarse que el recurrente no es el titular registral de las fincas expresadas.

La certificación es emitida el día 27 de abril de 2017 en relación con ambas fincas. Así, de la registral 11.557 se indica la descripción del inmueble completa contenida en la inscripción 1.<sup>a</sup>, así como las sucesivas modificaciones en tal inscripción resultantes de las inscripciones 8.<sup>a</sup> y 10.<sup>a</sup>, indicando que la misma resultó agrupada. Respecto de la registral 59.395 se incluye la descripción completa contenida en su inscripción 1.<sup>a</sup>, así como la última descripción vigente como consecuencia de diversas segregaciones, así como su titularidad actual indicando su título de adquisición y su estado de cargas.

No ofrece duda alguna que la finalidad alegada se refiere tanto a todos los elementos descriptivos del mencionado inmueble (lindes y extensión), como a las posibles modificaciones de entidad hipotecaria que respecto del mismo hubieran quedado inscritas, así como al posible titular actual del mismo.

Respecto de las titularidades ya canceladas, de la primera solicitud no se aprecia dicho interés legítimo. No obstante, con la documentación aportada con el recurso interpuesto, queda acreditado dicho interés al objeto de determinar cronológicamente los diversos titulares de la finca junto con las alteraciones descriptivas y poder concretar los diversos momentos en que se hubieran podido producir las alteraciones de los lindes de su finca. Por el contrario, no habrá interés en conocer las posibles garantías hipotecarias o sus cancelaciones o hipotéticas anotaciones de embargo, si las hubiere, y sus cancelaciones.

De acuerdo con lo expuesto, el recurso debe ser desestimado, dado que la certificación expedida se ajustó a la solicitud inicial de información, y al interés alegado en los términos expuestos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.