

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1583 *Resolución de 23 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Javier n.º 1 a la emisión de una certificación telemática.*

En el recurso interpuesto por don I. C. G., abogado, contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Javier número 1, don Florentín Daniel Gil Serrano, a la emisión de una certificación telemática.

Hechos

I

Con fecha 25 de septiembre de 2017 se presentó a través de la conexión del despacho profesional, «De Castro Gabinete Jurídico, S.R.L.», al portal www.registradores.org, dependiente del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, documento privado remitido por don I. C. G., abogado, interesando la expedición de certificación registral de la finca número 28.780 del Registro de la Propiedad de San Javier número 1 para su aportación al procedimiento administrativo que se tramita ante la Demarcación de Costas de Murcia. Recogía la solicitud presentada telemáticamente: «Que por serme necesaria para su aportación a expediente administrativo tramitado ante la Demarcación de Costas en Murcia intereso se me expida, certificación registral del historial de asientos, completo y actual, de la finca 26.780 (literal de todos los asientos vigentes y no vigentes), así como de la/s finca/s anterior/es de la que proceda. Ruego se proceda a la expedición de tal certificación en formato electrónico con CSV, y se me remita la misma al correo electrónico referido en el encabezamiento, junto con la factura correspondiente para su abono. Solicito se acceda a lo solicitado, y se expida la certificación interesada».

II

Presentada dicha solicitud por vía telemática, bajo el asiento 943 del Diario 103, el registrador de la Propiedad de San Javier número 1, don Florentín Daniel Gil Serrano, previo examen y calificación del documento presentado por «De Castro Gabinete Jurídico, S.R.L.», calificó el documento el día 25 de septiembre de 2017 bajo el siguiente defecto: «La certificación del historial registral de una finca se tiene que solicitar por Abogado que tenga la representación del titular registral y siempre que la solicitud sea para interposición de acciones judiciales/administrativas o para el estudio previo a las mismas. La instancia del abogado tendrá que estar firmada con firma legitimada notarialmente o ser firmada en el propio Registro. Todo ello a la vista de la doctrina mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado (...)».

III

Solicitada el día 19 de octubre de 2017 calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Murcia número 6, don Antonio Pillado Varela, quien ratificó íntegramente, el día 30 de octubre de 2017, la nota de fecha 25 de septiembre de 2017.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don I. C. G., abogado, interpuso recurso el día 9 de noviembre de 2017 mediante escrito en el que señala, resumidamente, lo siguiente: «(...) Este recurso se presenta a pesar que tras la notificación de la calificación recurrida, se ha procedido a la remisión por mensajero, para su presentación física, de nueva solicitud de emisión de certificación literal de los asientos vigentes y no vigentes. Resolución del DGRN (de 24 de enero de 2011 (...)) Así, no es necesario que el Abogado que presenta la solicitud tenga que tener representación del titular registral, tal y como señala el artículo 323.3 del Reglamento Hipotecario (...) Esta parte expresó la causa de la consulta (...) Por último, se nos deniega porque se dice que la firma de la instancia ha de estar legitimada notarialmente o realizada en la Oficina del Registro. Cabe decir, que entiende esta parte que el Registrador quiere decir que el particular no puede presentar «telemáticamente» tales documentos con firma electrónica válida y reconocida».

V

El registrador emitió informe el día 13 de noviembre de 2017, 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 trata de decidir en este recurso sobre la negativa del registrador a expedir una certificación literal en virtud de solicitud calificada de forma desfavorablemente inicialmente y expedida con posterioridad en virtud de una nueva solicitud, una vez subsanados los defectos señalados en la calificación inicial.

La calificación recurrida se expresaba en los siguientes términos: «La certificación del historial registral de una finca se tiene que solicitar por Abogado que tenga la representación del titular registral y siempre que la solicitud sea para interposición de acciones judiciales/ administrativas o para el estudio previo a las mismas. La instancia del abogado tendrá que estar firmada con firma legitimada notarialmente o ser firmada en el propio Registro».

Por su parte, la instancia objeto de la anterior calificación era del siguiente tenor: «Por serme necesaria para su aportación a expediente administrativo tramitado en la Demarcación de Costas de Murcia, interés se me expida certificación registral del historial de asientos, completo y actual, de la finca 26.780 (literal de todos los asientos vigentes y no vigentes), así como de la/s finca/s anterior/es de la que proceda».

Del análisis de la nota de calificación recurrida se desprenden los siguientes defectos, si bien expresados de forma conjunta: a) es necesaria presentar la solicitud por abogado que tenga la representación del titular registral; b) la solicitud ha de estar motivada

(especificando la nota el tipo de motivación: «para el inicio de acciones judiciales o administrativas, o para el previo estudio de las mismas»), y c) además, la solicitud ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro.

2. Este recurso debe resolverse conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los límites de la publicidad registral en relación con la legislación hipotecaria y la legislación de protección de datos. En este sentido hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (última Resolución la de 9 de enero de 2018) 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 el presente caso se solicita para entablar posibles acciones judiciales por lo que es una de las finalidades reconocidas en la ley.

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 prelegislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de «cualquiera que lo exija» que figuraba en el artículo 1736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1885 del Proyecto de Código Civil de 1851, expresión que el Código Civil definitivamente aprobado, tomándola de la Ley Hipotecaria primitiva, sustituye por la exigencia del «interés conocido» (cfr. artículo 607 transcrito).

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 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.

3. Es precisamente la aplicación de la legislación de protección de datos personales la que justifica la dilatada doctrina de este Centro Directivo, que comienza con la Resolución-Circular de 8 de abril de 1983, en relación a la adopción de medidas de identificación de los solicitantes al afirmar que: «(...) los registradores podrán, cuando las circunstancias así lo aconsejen, establecer algún tipo de control de la identidad de los que solicitan la manifestación de los Libros del Registro, de manera que quede en la Oficina información de los que, cada día, hayan examinado dichos Libros», indicación que fue confirmada por la Resolución-Circular de 12 de junio de 1985. Con posterioridad, la Instrucción de 5 de febrero de 1987 estableció que: «Los Registradores establecerán el tipo de control que estimen oportuno acerca de la identidad y datos personales de quienes solicitan la manifestación de los libros del Registro, de manera que quede en la oficina información suficiente de las personas que cada día hayan examinado los libros u obtenido notas simples de su contenido» y finalmente la Instrucción de 17 de febrero de 1998,

recordando dichas disposiciones, establece que: «Sexto. Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años» (cfr. Resolución de 4 de julio de 2013).

4. Por otra parte, hay que recordar lo establecido en el artículo 332, apartado 3, del Reglamento Hipotecario: «Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa. Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro».

Es decir, como ha señalado recientemente este Centro Directivo en su Resolución de 14 de julio de 2016, se presume que ostentan la representación de las personas por cuyo encargo manifiestan actuar, pero sin que ello signifique que no deban especificar el interés legítimo que justifica la solicitud, interés que ha de ser calificado por el registrador. Como tiene declarado este Centro Directivo, la presunción del apartado 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario a favor de determinados profesionales, les exime de acreditar el mandato recibido, pero no supone por sí sola una demostración o prueba de la existencia del interés legítimo, debiendo acreditarse tanto la cualidad de profesional del peticionario como la causa de la consulta, que debe ser acorde con la finalidad del Registro, tal y como dispone el propio precepto legal invocado en su inciso final. Sólo se presume el interés, conforme al artículo 221 de la Ley Hipotecaria, respecto de «toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo».

5. Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, no cabe mantener la calificación recurrida. Así, en cuanto a la exigencia de acreditación de la representación a favor del abogado que firma la solicitud (sobre cuya cualificación profesional aquí no se discute), hay que recordar que está dispensada expresamente por el artículo 323.3 del Reglamento Hipotecario antes citado.

Si lo que se quería expresar con este defecto es que tiene que constar en la solicitud la identidad del interesado por cuenta del cual se requiere la información, así se debería haber expresado en la nota, pues la identificación del interesado y su representación son requisitos distintos, como ha aclarado este Centro Directivo al interpretar el citado artículo 323 apartado 3. En todo caso ese interesado no tendría por qué ser necesariamente el «titular registral», como se exige en la calificación (otra cosa es que en función de que se trate o no del propio titular registral la calificación del interés legítimo pueda variar). Pero es que, además, en este caso concreto junto con la solicitud se presentó un oficio de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de citación en un expediente administrativo de levantamiento de acta de ocupación en un determinado tramo de costa, dirigido como destinatario a «don I. C. G. [firmante de la solicitud de la certificación], en nombre y representación de Dña. L. M. D.», en cuyo oficio se contenía asimismo el siguiente requerimiento: «Igualmente, y para la tramitación del expediente, es necesario que se aporte en este Demarcación de Costas el historial registral completo y actual de la finca registral 26.780 o de la que proceda, con el fin de acreditar la inscripción registral de los terrenos a la fecha de aprobación del deslinde de la zona marítimo-terrestre (...)». Por lo que del conjunto de la solicitud y documento acompañado se desprende también la identidad de la interesada por cuya cuenta actúa el representante que firma y presenta la solicitud.

En cuanto a la exigencia de que la solicitud ha de estar motivada, aparece suficientemente expresada en la solicitud dicha motivación en los siguientes términos: «Que por serme necesaria para su aportación a expediente administrativo tramitado ante

la Demarcación de Costas de Murcia, intereso se me expida (...). Adicionalmente, como se ha señalado, se acompañaba a la solicitud el oficio antes reseñado, con el que la justificación de la finalidad a que responde la solicitud de la certificación resulta incluso acreditada documentalmente.

Finalmente, en cuanto a la exigencia de que la instancia ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, resulta aplicable la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, conforme a la cual «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos».

Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), que es el que se empleó en este caso al remitirse la solicitud con firma digital del solicitante a la sede electrónica del Colegio de Registradores, por lo que este defecto tampoco puede ser mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 23 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.