

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3263 *Resolución de 21 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, por la que deniega la expedición de certificación literal del historial registral de determinadas fincas.*

En el recurso interpuesto por don J. L. R. S. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, por la que deniega la expedición de certificación literal del historial registral de determinadas fincas.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3 se solicitó la expedición de «copia literal del historial registral de las parcelas con los números de policía, según plano urbanístico: 1. (...) 2. (...) 3. (...)». No constaban en la citada solicitud otros datos descriptivos de las fincas ni sus respectivos datos registrales. Tampoco se indicaba la causa o motivo de la solicitud.

II

Presentada la instancia en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, motivando el asiento de presentación 842 del Diario 92, fue objeto de la siguiente nota de calificación en la que se deniega parcialmente la citada solicitud: «Primero: (...) Cuarto: En cuanto a lo solicitado en la precedente instancia, suscrita en fecha 3 de noviembre de 2017 por don J. L. R. S., quien actúa en nombre propio, presentada en esta Oficina a las 12:19 horas del 7 de noviembre de 2017, causando el asiento 842 del diario 92, de obtener “copia literal del historial registral de las parcelas con los números de policía, según plano urbanístico: 1. (...), 2.–(...)” –de las que no se aporta dato identificativo alguno–, y de la finca sita en “... 3. (...)”, que constituye la finca registral 17.885 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar, según se ha hecho constar en el apartado tercero de los que preceden, y de la cual se acompaña nota simple, así como del edificio de que ésta forma parte, finca matriz, registral 653 de la Sección de Pueblo Nuevo del Mar, “a los efectos de facilitar la identificación de las parcelas mencionadas”, y en base a los siguientes: Hechos: 1. En la instancia que precede dicho señor R. S. realiza la petición de la certificación expresada manifestando que actúa en nombre propio, sin que resulte de la misma motivo alguno para su solicitud, si bien de los asientos registrales resulta que dicho señor es titular de la finca registral 17.885 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar, de cuya descripción, titularidad y cargas vigentes se ha certificado bajo el epígrafe tercero, no ostentando dicho señor derecho alguno inscrito sobre el resto del edificio de que dicha finca forma parte, finca matriz 653 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar. 2. Examinados los índices del Registro, resulta que no constan inscritas las parcelas con los números de policía (...) de la calle (...) ni (...) de la calle (...), tal y como se ha hecho constar en los apartados primero y segundo, sin que se aporten datos registrales de los mismos o cualquier otro para su identificación, por lo que no se puede determinar si el solicitante es titular de algún derecho sobre las mismas. Fundamentos de Derecho. 1º. No procede la emisión de copia literal del historial registral de las fincas registrales correspondientes a las parcelas a que se refieren los apartados primero y segundo, al no haberse localizado finca registral alguna

que se corresponda con los números de policía indicados en la instancia que precede, no aportándose datos registrales o cualquier otro dato adicional para su correcta identificación, por lo que no se puede determinar si el solicitante es titular de algún derecho sobre las mismas, ni si tiene interés legítimo en obtener la certificación solicitada en los términos expresados, según se dirá. 2.º No procede la emisión de copia literal del historial registral no vigente de la finca a que se refiere el apartado tercero, de la cual es titular el solicitante, ni del historial registral del resto del edificio de que dicha finca forma parte, al no expresarse causa alguna para la solicitud, por lo que no es posible determinar si existe un interés legítimo suficiente, que permita certificar del historial registral, que incluye asientos ya cancelados. Y todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221, 222 y 227 de la ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, los Registradores expedirán certificación a instancia de quien, a su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble o derecho real de que se trate. Pues bien de la solicitud presentada no resulta un interés legítimo, a juicio del Registrador, para emitir la certificación en los términos solicitados, ya que no resulta la relevancia que puede tener la publicidad de inscripciones no vigentes incluidas en el historial registral de la finca. Los artículos 6, 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, 39 y 332.3 del Reglamento Hipotecario, Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987 y de 29 octubre 1996 –según la cual “la publicidad registral se rige por los principios de publicidad directa, publicidad jurídica y protección de datos de carácter personal” o “El Registrador, que controla la petición de información, controla también la expedición de la misma”–, artículos 31, 32, 34 y 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el artículo 6 la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de Datos de carácter personal que exige en el consentimiento del afectado para el tratamiento de los datos de carácter personal, salvo –cuando los datos de carácter personal se recojan para el ejercicio de las funciones propias de las Administraciones públicas en el ámbito de sus competencias– o –cuando los datos figuren en fuentes accesibles para la satisfacción del interés legítimo perseguido por el responsable del fichero o por el del tercero a quien se comuniquen los datos, siempre que no vulneren los derechos y libertades fundamentales del interesado y el artículo 590 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el mismo sentido la Sentencia de 14 de octubre de 2002 del Tribunal Constitucional señala que “el derecho a comunicar y a emitir libremente información veraz no otorga a sus titulares un poder ilimitado sobre cualquier ámbito de la realidad, sino que, al venir reconocido como medio de formación de la opinión pública solamente puede legitimar las intromisiones en otros derechos fundamentales que guarden congruencia con la finalidad expresada, careciendo de efecto legitimador cuando se ejercite de modo desmesurado y exorbitante al fin en atención al cual la Constitución le atribuye especial protección”. Y, por analogía, la resolución de 11 septiembre 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “Tercero.–El interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. Cuarto.–Tal interés ha de probarse a satisfacción del Registrador; no es que dicho funcionario pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Por ello, la Instrucción señalada establece que el registrador puede dispensar de la prueba del interés a determinados profesionales, pero tal dispensa no es obligada, sino que podrá o no concederse según las circunstancias del caso. En el presente caso, es indudable que expresándose que el interés consiste ‘en el inicio de actuaciones judiciales y/o administrativas’, la alegación adolece de la falta de concreción suficiente. Quinto.–En el caso objeto del recurso, la dispensa no sea concedido, y, además, la Registradora ha tratado de averiguar la relación del solicitante con los titulares de derechos sobre las fincas cuya publicidad se solicita, los cuales han negado la existencia de relación alguna. Sexto.–En consecuencia, el interés legítimo exigido legalmente ni se ha probado en el presente supuesto, por lo que ha de confirmarse la decisión de la Registradora. Esta

Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.” Resolución de 3 de febrero de 2010: “En cuanto a la falta de interés legítimo, es cierto que, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (*vid.* Instrucción de 5 de febrero de 1987), 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 solo 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)... 5. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante.” Resolución de 19 de julio de 2012: “Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (*vid.* Resolución de 3 de diciembre de 2010) 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 solo 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)... 3. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. En este sentido, por un lado, el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 ya señalaba que la obligación del registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de transcendencia jurídica.” Resolución de 14 de septiembre de 2012: “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 solo 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 solo 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 solo 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.... Resolución de 28 de abril de 2014: “Por tanto, si se tiene en cuenta los anteriores razonamientos y, particularmente: a) que entre las finalidades institucionales del registro de la propiedad no figura la investigación privada con fines carentes de contenido patrimonial; b) que la publicidad del registro no puede extenderse a los datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad institucional del registro, ni a los

datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los historiales registrales, los cuales solo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular; y, c) que en el supuesto de hecho que nos ocupa, el solicitante no pretende averiguar a través de la certificación solicitada cuál es la titularidad o el estado de cargas actual de una finca, procede entender que el interés alegado, dacia la indeterminación con que se expresa y la falta de identificación del mandante, es ajeno a la institución registral". Y más recientemente, Resolución de 27 de junio de 2017: "... solo 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... 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... Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto... Como se desprende del artículo 234 LH, pueden expedirse certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa de interesado, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados... el registrador deberá omitir aquellos datos sensibles de carácter personal, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho." Acuerdo, en esta fecha, denegar la emisión de la certificación solicitada, respecto del historial registral de las parcelas solicitadas. De conformidad con el artículo (...) Valencia, a 17 de noviembre de 2017. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Ana María del Castillo González».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. R. S. interpuso recurso el día 5 de diciembre de 2017 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Primero.—La primavera de 2001, en la fachada del edificio de tres plantas de calle (...) se puso un letrero anunciando su venta y un teléfono, En las mismas fechas, la mercantil "Actisa Inmobiliaria" anunciaba su venta en internet, su precio y un teléfono de contacto. El anuncio se acompañaba de una foto del edificio de tres plantas de la fachada de la calle (...) Durante el mes de abril concertamos por teléfono ver el edificio y visité el edificio de (...) acompañado por un Sr. de la inmobiliaria. Solo pude visitar la planta baja y la segunda planta. La primera planta no se pudo visitar porque estaba alquilada a un arquitecto jubilado llamado R. A. que no estaba en casa. La entrada al edificio fue por la puerta principal de calle (...) aunque cada planta llega hasta la calle (...) en una única vivienda unitaria por planta. En esa visita se dijo que formaba parte del edificio la vivienda de Calle (...), pero no se podía visitar porque estaba tapiada la puerta. La terraza de la vivienda de la primera planta estaba dividida por la mitad por un muro de un metro y una reja de hierro hasta el techo. La mitad era usada por la primera planta de (...) y la otra mitad por la vivienda de (...), que entraba por una puerta de la pared medianera. Un par de semanas después, solicitamos ver de nuevo el edificio, y fui acompañado de personal que nos pudiera orientar respecto la rehabilitación que necesitaba el edificio. Llegamos a un acuerdo con la propiedad, hicimos un contrato privado de compraventa con el compromiso de escriturar en el plazo de dos meses después. Así la propiedad tenía tiempo para gestionar la salida del inquilino del primer piso y nosotros a formalizar un préstamo hipotecario (...) Segundo. Como ya hemos avanzado, como objeto de la compraventa se nos ofreció y enseñó el edificio de calle (...), compuesto de planta baja, primera planta y segunda planta con desván. Cada una de ellas ocupaba las parcelas correspondientes a los números de policía (...) de calle (...) y (...) de calle (...) Además formaba parte del inmueble, el edificio medianero de la parcela calle (...) de dos plantas. Ambos edificios estaban comunicados por una puerta en la pared medianera y los servicios, de agua y electricidad que recibía el de calle (...), eran de calle (...) Es decir, que nos enseñaron

como objeto de la compraventa, los cuatro inmuebles citados. Tras formalizar la escritura se nos entregaron las llaves y los recibos del IBI de los cuatro inmuebles y otro recibo de IBI más correspondiente a la parcela (...), a pesar que no es independiente de (...). Desde esa fecha abono los 5 IBI siguientes: (...) En la escritura se cometió el error de adjuntar el recibo de IBI de calle (...) que no era objeto de compraventa, por el de la primera planta de calle (...). En todos los servicios urbanos, de luz, agua y gas de los cuatro inmuebles mencionados, aparezco yo como titular de los mismos, y por consiguiente soy quien los abono mediante domiciliación bancaria. Tercero. Referido a los inmuebles que nos ocupan, servidor y mi esposa, hemos tramitado obtenido del Ayuntamiento de Valencia: 1. Licencia de Rehabilitación de fachada y cubierta con instalación de andamio, para calle (...). 2. Licencia de primera ocupación para calle (...). 3. Licencia obra de reforma interior en vivienda de calle (...). 4. Licencia de reforma interior de segunda planta de la vivienda de calle (...). 5. Licencia de primera ocupación para segunda planta de la vivienda de calle (...). 6. Licencia de Rehabilitación de fachada y cubierta con instalación de andamio, para inmueble de calle (...). 7. El edificio calle (...) tiene un ascensor, instalado como parte del proyecto de rehabilitación de la segunda planta (...). Planta construida en los años 40 del pasado siglo, cuya existencia no consta en el Registro (...). Todo ello, sin olvidar que desde el 06.06.2001 que se nos entregaron las llaves no hemos dejado de ocupar el edificio formado por las parcelas con números de policía (...) de calle (...), y (...) de calle (...). Sin que en ningún momento se nos haya perturbado por nadie de nuestra condición de propietario. Cuarto.—De lo expuesto puntos anteriores queda acreditado ante el Registrador que tengo un interés patrimonial legítimo en conocer el estado de los bienes inscritos sobre los cuales interesa solicitar copia literal del historial registral. Concretamente de las parcelas con los números de policía, según plano urbanístico (...). Así las cosas, al amparo de la doctrina legal de aplicación, que por economía procesal resulta improcedente su reproducción, dado que debe resultar notoria para la Registradora, interesa se me entreguen copia literal del historial registral de las parcelas con los números de policía, según plano urbanístico: 1. (...) 2. (...) 3. (...) Quinto.—Teniendo en cuenta que la compraventa, correspondiente a la escritura de 06.06.2001, se rige por el derecho privado, su interpretación para determinar el objeto de la mencionada compraventa, habrá que tener presente los artículos 1261 1282 del Código Civil. El primero referido a los requisitos del contrato, y el segundo a la interpretación del mismo. Cuyos tenores literales dicen: Artículo 1261. No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1. Consentimiento de los contratantes. 2. Objeto cierto que sea materia del contrato. 3. Causa de la obligación que se establezca. Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de Estos, coetáneos y posteriores al contrato. Es decir, en primer lugar hay que ver el objeto al cual prestaron consentimiento los contratantes, y si este no queda claro, habrá que de ver los actos de las partes durante, y posterior a la contratación. Así las cosas, de los hechos expuestos se desprende, sin lugar a dudas, que las partes contratantes prestaron consentimiento para la compraventa, del edificio, correspondiente las parcelas (...) y calle (...) y la de calle (...) según plano urbanístico y de superficie total de 220. Las citadas parcelas forman una única unidad constructiva. Las mencionadas normas no se citan al objeto que se estime el recurso y se nos declare propietarios de las parcelas (...) y calle (...) y la de calle (...) tan solo que tengo un interés patrimonial suficiente para estar legitimado y acceder a los datos inscritos de las fincas con números de policía, según plano urbanístico, (...), (...) y (...) Por lo expuesto, Solicito, que se tenga por presentado en tiempo y forma recurso contra escrito de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 3, de 17.11.2017 de calificación negativa a mi solicitud de 03.11.2017, y estimando el recurso se acuerde entregarme copia literal del historial registral de las viviendas citadas en el hecho segundo».

IV

La registradora emitió informe el día 13 de diciembre 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 y 26 y 27 de junio y 11 de diciembre de 2017.

1. El presente expediente tiene por objeto la decisión de la registradora de denegar la expedición de certificación del historial registral de determinadas fincas pertenecientes a su distrito hipotecario. En concreto el interesado solicita la expedición de copia literal del historial registral de tres parcelas cuya descripción en la solicitud presentada se limita a los siguientes datos identificativos: «parcelas con números de policía, según plano urbanístico: 1. (...) 2. (...) 3. (...)». No constan en la indicada solicitud otros datos descriptivos, ni los datos registrales, ni se indica la causa o finalidad de la solicitud, si bien se acompaña nota simple de la finca registral 17.885 de la Sección Pueblo Nuevo del Mar, que corresponde a la parcela identificada como (...)6.

La registradora expide certificación de la descripción, titularidad y cargas vigentes de la indicada finca 17.885, de la que resulta ser titular el solicitante, y deniega la certificación en cuanto a los siguientes extremos: a) respecto de la parte del historial registral no vigente de la aludida finca 17.885, de la que es titular el solicitante, y del historial registral del resto del edificio del que dicha finca forma parte, al no expresarse causa alguna para la solicitud, por lo que no es posible determinar si existe un interés legítimo suficiente para certificar del citado historial registral en la parte que incluye asientos no vigentes, y b) respecto de las otras dos parcelas por «no constan inscritas las parcelas con los números de policía (...) de la calle (...) ni (...) de la calle (...), tal y como se ha hecho constar (...) sin que se aporten datos registrales de los mismos o cualquier otro para su identificación, por lo que no se puede determinar si el solicitante es titular de algún derecho sobre las mismas (...) por lo que no se puede determinar si (...) tiene interés legítimo en obtener la certificación solicitada». Todo ello conforme a los fundamentos jurídicos que por extenso constan en los antecedentes de hecho de esta Resolución.

El recurrente, por su parte, pone de manifiesto en el escrito de recurso la finalidad a que responde su petición de información registral, aportando a efectos de su justificación diversa documentación.

2. Con carácter previo hay que recordar, como ha declarado reiteradamente este centro directivo (última Resolución de 11 de diciembre de 2017) que, a tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso solo 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 o en el propio recurso, por lo que la documentación complementaria aportada junto con el escrito de recurso, y que no tuvo a la vista el registrador al tiempo de emitir su calificación, no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta resolución.

3. En cuanto al fondo del 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 primer lugar, procede decidir sobre la decisión de la registradora de no incluir en la certificación emitida respecto de la finca registral 17.885 los asientos no vigentes, y de denegar la expedición de la certificación en cuanto al resto del edificio al que pertenece la citada finca.

La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, entre otras), 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 solo 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 propias 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 o administrativas. 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. Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) 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 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.

Como ya se ha señalado, el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, interés que 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 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, conforme al cual: «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 solo 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).

4. 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 cohonstar 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. Y si bien es cierto que, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 14 de julio de 2016) en los casos en que el solicitante de la información sea el propio titular registral de la finca, el interés legítimo debe presumirse sin necesidad de más indagaciones respecto de todos los asientos relativos a su finca, ello no dispensa de la aplicación de la citada legislación en materia de protección de datos, debiendo por ello el registrador, como ha señalado la Resolución de reciente cita, adoptar las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas incluidos en los citados asientos, respecto de los cuales se ha de valorar igualmente la concurrencia de un interés legítimo por parte del solicitante en relación con la causa o finalidad a que responda la solicitud.

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 solo 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 solo 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.

5. En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad, como se ha avanzado, no se incluye la expresión de motivo, causa o finalidad alguna de la misma.

Es en el escrito de recurso donde, bajo el literal «cronología de datos relevantes», y con alusión a un conflicto con la vendedora sobre la determinación del objeto del contrato de compraventa de la referida finca 17.885, expone los motivos por los que entiende justificado su interés en obtener la información registral que solicita. Pero, como se ha indicado anteriormente, el recurso solo puede tener en cuenta los datos que obren en poder del registrador cuando emite la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones o recurso, por lo que dicha motivación resulta irrelevante a los efectos del presente expediente, no pudiendo amparar la pretensión deducida por el recurrente, sin perjuicio de la valoración que merezca en un nuevo trámite de calificación en caso de presentarse nuevamente la solicitud invocando dicha justificación.

Por la misma causa (ausencia de expresión del motivo o finalidad de la solicitud) y por los mismos fundamentos ya expuestos debe desestimarse el recurso respecto de denegación de la expedición de la certificación en relación con la parte del edificio al que pertenece la finca del solicitante cuya titularidad registral no le corresponde.

6. Igual suerte desestimatoria merece el recurso en relación con la denegación de la certificación respecto de las dos parcelas que no han podido ser localizadas ni identificadas con finca registral alguna con arreglo a los datos identificativos aportados por el recurrente. Y ello no solo por los motivos ya analizados en los fundamentos anteriores, pues la omisión de la causa o finalidad de la publicidad formal solicitada y la subsiguiente imposibilidad de calificación del interés legítimo es defecto compartido también respecto de dichas parcelas, sino también porque en relación con las mismas concurre otro motivo adicional de denegación igualmente enervante del derecho a obtener dicha publicidad. Como ha declarado este Centro Directivo (vid. Resolución de 25 de noviembre de 2016), resulta de todo punto necesaria la adecuada concreción del bien sobre el que se pretende obtener la publicidad, de tal manera que el registrador pueda dar cumplimiento a su deber de calificación respecto del interés legítimo. A tal determinación se refiere el párrafo quinto del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria al establecer que «las fincas y derechos se identificarán a través de: a) Cualesquiera de sus titulares, haciendo constar el apellido, nombre y número de documento nacional de identidad o documento que permita identificar a las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas. b) Libro, asiento, tomo y folio registral. c) Referencia catastral, cuando constare en el Registro».

En el mismo sentido el artículo 341 del Reglamento Hipotecario dispone que «el Registrador devolverá las solicitudes de los interesados o los mandamientos o comunicaciones de los Jueces, Tribunales o funcionarios cuando no expresaren con bastante claridad y precisión la especie de certificación que se reclame, o los bienes, personas o período a que ésta ha de referirse», añadiendo en su párrafo segundo que «en igual forma procederá el Registrador siempre que tuviere duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aunque los mandamientos o solicitudes estén redactados con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error o confusión».

La solicitud objeto de calificación no contiene dato alguno que permita conocer de manera directa e inequívoca a qué inmuebles se estaba refiriendo ya que, por un lado no constan los datos del titular registral de las parcelas objeto de la solicitud; ni sus respectivos datos registrales; y resulta que los datos aportados respecto de la misma –número de policía según plano urbanístico– no coinciden con la descripción de ninguna de las posibles fincas registrales, según resulta de la calificación de la registradora, sin que dicha conclusión pueda entenderse desvirtuada por lo manifestado en el recurso.

Por tanto, debe concluirse que la actuación de la registradora ha sido correcta ya que en la instancia presentada no quedan descritos de manera adecuada para su imprescindible identificación registral los inmuebles objeto de la solicitud, por lo que haber calificado en otro sentido la misma habría conculcado tanto la normativa hipotecaria, como relativa a la

protección de datos de carácter personal, trasgrediendo el deber de tratamiento profesional de la información recogido en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 21 de febrero de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.