

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5026 *Resolución de 3 de abril 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 nota simple informativa.*

En el recurso interpuesto por don P. C. M., abogado, contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Javier número 1, don Florentín Daniel Gil Serrano, a la emisión de una nota simple informativa.

Hechos

I

Mediante instancia, fechada el día 7 de noviembre de 2017, se solicitó la expedición una nota simple de la finca registral número 52.954 del Registro de la Propiedad de San Javier número 1.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º uno de San Javier No se accede a la expedición de la nota simple solicitada de la finca registral 52.954 por no resultar interés legítimo para ello en virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y Art. 222-bis del Reglamento Hipotecario [sic] y arts. 227 y 229 de la Ley Hipotecaria y por no ajustarse la instancia que ahora se califica al modelo normalizado por la Dirección General de los Registros y del Notariado (cuyo modelo está disponible en este Registro). Para obtener la información a que se refiere su instancia podría solicitar certificación del historial registral de la citada finca si bien, tal solicitud tendría que hacerse 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 tendría que estar firmada con firma legitimada notarialmente o ser firmada en el propio Registro, mediante modelo normalizado por la Dirección General de los Registros y del Notariado (cuyo modelo está disponible en este Registro) para cumplir con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y Art. 222-bis del Reglamento Hipotecario [sic] y arts. 227 y 229 de la Ley Hipotecaria. Todo ello a la vista de la doctrina mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fechas 16-9-2011, 19-11-2012, 24-1-2013, 18-2-2013, 14-7-2016 y 19-12-2016. Ante la presente negativa a la expedición de la nota simple solicitada (...) San Javier, 21 de diciembre de 2017. El registrador (firma ilegible). Fdo. F. Daniel Gil Serrano».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. C. M., abogado, interpuso recurso el día 9 de enero de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Que con fecha 21/12/17 me ha sido notificada por fax resolución de esa misma fecha del Registro de la Propiedad n.º 1 de San Javier y considerándola injusta, y lesiva a los intereses de mi cliente que luego citaré, por medio del presente escrito planteo recurso de alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en base a las siguientes, Argumentaciones Primera.–Con fecha 5 y 13 de diciembre del corriente año

2017, mi cliente S. S. A. presentó en modelo normalizado solicitud de nota simple y certificación registral de la finca 52.954 del mencionado Registro, solicitando se hiciera constar la titularidad y el precio de la última transmisión inscrita. Verbalmente se explicó al empleado del Registro, que el interés radicaba en la concreción del precio de la transmisión ya que el solicitante había intervenido profesionalmente como intermediario en la última transmisión efectuada y tenía problemas para reclamar sus honorarios, por lo que precisaba conocer con exactitud esos datos de la última transmisión. Tal petición fue denegada verbalmente, diciéndole que debía que ser solicitado por abogado en ejercicio. Preparada una solicitud con tal petición, fue presentada «en mano» por el cliente junto con copia del carnet de identidad y del carnet profesional de quien aquí suscribe, siéndole denegada de plano incluso la presentación de tal solicitud, por lo que probablemente no constará en el archivo del registro. Entendemos, que lo que se acaba de expresar, ya es de por sí una actuación denunciabile. Ante esa situación el que suscribe presentó por correo administrativo nueva solicitud, que esta vez ha sido denegada expresamente por Resolución de 21/2/17 que nos ha sido notificada por fax el día 21/12/17, citándose expresamente cinco Resoluciones de la DGNR que no tienen nada que ver con el asunto, y una sexta Resolución, algo más asimilable a este caso, que termina dando la razón a la letrada solicitante. Por tanto, la resolución que recurrimos la entendemos arbitraria pues no se sustenta en la doctrina de la D.G.N.R. que cita, salvo que existan otras Resoluciones de esa misma fecha que no aparecen publicadas. Segunda.—Por otra parte, se alega la incongruencia que implica que el señor registrador pueda notificar a quien suscribe por simple fax, y sin embargo, el señor registrador no acepte una carta de un profesional con firma original, y mandada además por correo certificado administrativo, válido incluso ante cualquier organismo de la Administración Pública. Tercera.—Pero además, y como ya se ha apuntado inicialmente, la denegación se sustenta en seis Resoluciones de las cuales cinco de ellas no tienen nada que ver con la denegación acordada y sólo una tiene una cierta relación con el problema que aquí se plantea que además termina resuelta a favor de la letrada impugnante. Analizamos a continuación las Resoluciones citadas: - Resolución D.G.R.N. de 16 de septiembre de 2011. Se refiere al recurso interpuesto por una mercantil contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes inmuebles por la que se deniega el depósito de cuentas de la sociedad. Se debate en ese recurso si procede o no el depósito de cuentas de una sociedad en base a tres defectos, esto es, por la omisión de la convocatoria de junta, por no celebrar la junta en el domicilio social y por no aportar el informe del auditor nombrado a solicitud de una minoría. Como se puede apreciar nada tiene que ver con el supuesto que nos ocupa. - Resolución D.G.R.N. de 20 de noviembre de 2012. Se refiere a la presentación de una instancia ante el Registro de la Propiedad, por la que el titular registral de una finca sobre la que se tomó anotación preventiva de demanda, solicita la cancelación de ésta alegando que se practicó infringiendo la norma del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, toda vez que el procedimiento judicial en el que se dictó el mandamiento de anotación se promovió contra persona distinta al titular registral y sin hacerse constar que existieran indicios racionales de que los verdaderos titulares fueran las personas contra las que se dirigía dicho procedimiento judicial. Como se puede apreciar nada tiene que ver con el supuesto que nos ocupa. - Resolución D.G.R.N. de 26 de febrero de 2013. Se refiere a la cuestión de si es posible la solicitud y envío de notas simple informativas solicitadas en un Registro distinto del competente por razón de la situación de las fincas, además de analizar si estas pueden ser remitidas a través de telefax, cuya respuesta es negativa por no poseer este medio la suficiente garantía de la protección de datos requerida por la ley. Como se puede apreciar nada tiene que ver con el supuesto que nos ocupa. - Resolución D.G.R.N. de 19 de marzo de 2013. Se refiere, al igual que la anterior, a la cuestión de si es posible la solicitud y envío de notas simples informativas solicitadas en un Registro distinto del competente por razón de la situación de las fincas. Como se puede apreciar nada tiene que ver con el supuesto que nos ocupa. - Resolución D.G.R.N. de 19 de diciembre de 2016. Se refiere al interés legítimo, estableciendo que debe ser «a) un interés conocido,

en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos establecidos en la ley), b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 333.2 del Reglamento Hipotecario y c) ha de ser legítimo, entendiéndose por tal cualquier tipo de interés lícito». Como entendemos que la resolución recurrida no duda de la condición de letrado del suscriptor ni del interés legítimo, pues se centra en que la instancia «...tendría que estar firmada con firma legitimada notarialmente o ser firmada en el propio registro, mediante modelo normalizado...». Se aprecia que nada tiene que ver con el supuesto que nos ocupa, máxime si se aplica la presunción del artículo 332.3 RH. Y por último, la única Resolución que tangencialmente tiene alguna relación con el problema aquí planteado es la Resolución D.G.R.N. de 14 de julio de 2016 relativa a la solicitud de expedición de una nota simple literal de determinada finca registral, realizada por una abogada en nombre y representación de la titular, en la que el Registrador de la Propiedad deniega tal petición alegando que la solicitante no tenía interés legítimo. En aplicación del artículo 332 del RH, del artículo 607 CC, y con cita de la STS, Sala 3.ª de 24/02/00 se estima el recurso de la letrada. Por tanto, ninguna de las Resoluciones citadas, ni si quiera esta última es de aplicación al caso que nos ocupa. Cuarto.–En conclusión, la resolución recurrida carece de fundamentación jurídica por absoluta inadecuación de la citada, ya que consta el interés legítimo de esta parte y la cualificación profesional del suscriptor, pero es que incluso en caso de no constar, la resolución debería haber sido distinta, solicitando algún tipo de prueba para probar el interés, en cuyo caso se habría aportado el contrato de intermediación suscrito entre el antiguo titular de la finca y D. S. S. A. en representación de la Agencia Inmobiliaria que gira con el nombre comercial de «Ribera 3». Por lo que, Solicito: Que habiendo por presentado este escrito, tenga por interpuesto recurso de alzada frente a la Resolución de fecha 21/12/17 del Registro n.º 1 de San Javier, y acuerde ordenar a dicho Registro la remisión por correo certificado al despacho del recurrente y contra reembolso de la nota simple registral de la finca n.º 52954 en la que se haga constar el precio de la última transmisión inscrita».

IV

El registrador emitió informe el día 11 de enero de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 265 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 4, 6, 9, 11, 15 y 18 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 19 de abril, 21 de junio y 19 de diciembre de 2016, 26 y 27 de junio y 11 de diciembre de 2017 y 9 y 23 de enero de 2018.

1. Se trata de decidir en este recurso sobre la negativa del registrador a expedir una nota simple en virtud de solicitud calificada de forma desfavorablemente en los

siguientes términos: «No se accede a la expedición de la nota simple solicitada de la finca registral 52.954 por no resultar interés legítimo para ello en virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y Art. 222-bis del Reglamento Hipotecario [sic] y arts. 227 y 229 de la Ley Hipotecaria y por no ajustarse la instancia que ahora se califica al modelo normalizado por la Dirección General de los Registros y del Notariado (cuyo modelo está disponible en este Registro). Para obtener la información a que se refiere su instancia podría solicitar certificación del historial registral de la citada finca si bien, tal solicitud tendría que hacerse 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 tendría que estar firmada con firma legitimada notarialmente o ser firmada en el propio Registro, mediante modelo normalizado por la Dirección General de los Registros y del Notariado (cuyo modelo está disponible en este Registro) para cumplir con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y Art. 222-bis del Reglamento Hipotecario [sic] y arts. 227 y 229 de la Ley Hipotecaria. Todo ello a la vista de la doctrina mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fechas 16-9-2011, 19-11-2012, 24-1-2013, 18-2-2013, 14-7-2016 y 19-12-2016».

Del análisis de la nota de calificación recurrida se desprenden los siguientes defectos, si bien expresados de forma conjunta con la indicación de los medios de subsanación: a) ausencia de interés legítimo en el peticionario; b) no ajustarse la instancia que se califica al modelo normalizado por la Dirección General de Registros y del Notariado; c) es necesario presentar la solicitud por abogado que tenga la representación del titular registral; d) 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») –esta indicación está relacionada con el defecto señalado bajo la letra a)–, y e) 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 «investigación jurídico-económica sobre créditos, solvencia o responsabilidad».

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 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 cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos.

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

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

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 y ha reiterado la de 23 de enero de 2018, 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, en los términos en que se ha formulado 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).

En cuanto a la exigencia de la concurrencia de un interés legítimo, y en relación con ello la necesidad de que la solicitud ha de estar motivada, aparece expresada en la solicitud dicha motivación en los siguientes términos: «investigación jurídico-económica sobre créditos, solvencia o responsabilidad», que como se ha indicado es una de las finalidades institucionales del Registro de la Propiedad. Pero es que además lo que en ningún caso resulta ajustado a Derecho es restringir los motivos habilitantes del interés legítimo de las peticiones de publicidad formal del Registro el consistente en la «interposición de acciones judiciales/administrativas o para el estudio previo a las mismas», como se exige en la nota de calificación, pues dentro de las actuaciones profesionales de los abogados caben otras actuaciones (por ejemplo, de carácter consultivo) ajenas a la interposición o estudio de acciones judiciales o administrativas, que pueden ser perfectamente válidas para fundar un interés legítimo, en los términos que por extenso quedan consignados en los anteriores fundamentos jurídicos de esta Resolución.

En cuanto al defecto relativo a que la instancia presentada y calificada no se ajusta al modelo normalizado aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, carece de fundamento normativo para erigirse en motivo impediendo de la expedición de la publicidad solicitada, pues ni existe norma alguna en la legislación hipotecaria que imponga como requisito de forma inexcusable un determinado «modelo normalizado» en la solicitud de notas simples presentadas físicamente, ni existe tal modelo normalizado aprobado por este Centro Directivo. Cosa distinta es la previsión contenida en el apartado 1 del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria para el supuesto de peticiones de información por vía telemática, conforme al cual «las solicitudes de información se ajustarán a un modelo informático que tendrá los campos necesarios para identificar al solicitante, el interés que acredita, en su caso, la finca, los derechos, libros o asientos a que se contrae la información», añadiendo a continuación que «la Dirección General de los Registros y del Notariado aprobará el modelo informático de consulta y los requisitos técnicos a los que deba sujetarse el mismo», previsión normativa pendiente de desarrollo, sin que ello pueda obstar al derecho de obtención de la información registral solicitada, por cuanto el ámbito de aplicación de tal previsión corresponde lógicamente de forma exclusiva a las peticiones de información realizadas por vía telemática (dada la imposibilidad de imponer el uso de «modelos informáticos» para el caso de solicitudes presentadas en formato papel, como lo ha sido en el caso objeto de este expediente), ni puede subordinarse el ejercicio de un derecho reconocido en norma legal al desarrollo reglamentario de sus previsiones pues, como ha afirmado este Centro Directivo (*vid.* Resolución de 11 de enero de 2011) con apoyo en la jurisprudencia «las normas

reglamentarias de desarrollo de un texto legal no pueden, en ningún caso, limitar los derechos, las facultades ni las posibilidades de actuación contenidas en la misma Ley (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1967 y 6 de julio de 1972)».

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 las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013 y 23 de enero de 2018, conforme a las cuales «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». Del escrito de recurso resulta que una copia de la solicitud se presentó también, además de a través de correo administrativo, físicamente en el Registro junto con copia del DNI y del carné profesional del solicitante, afirmación que no rebate el registrador en su informe ni en cuanto a la existencia de tales hechos, ni en cuanto al valor identificativo del solicitante que de los mismos se desprende, por lo que el defecto señalado, en los términos en que ha sido formulado, tampoco puede confirmarse.

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, 3 de abril de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.