

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8716 *Resolución de 11 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid nº 29, por la que deniega la expedición de una certificación del historial completo de determinada finca registral.*

En el recurso interpuesto por don F. A. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que deniega la expedición de una certificación del historial completo de determinada finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia, fechada el día 9 de febrero de 2018, se solicitó certificación del historial completo de la finca registral número 21.728 del Registro de la Propiedad de Madrid número 29 (así como de otra finca correspondiente a otro distrito registral).

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia de petición de certificación.

Dicho documento causó el día 09/02/2018 el número de entrada 1280.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la expedición de la certificación solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Solicitada certificación en los términos expresados en la instancia al comienzo indicada no resulta justificado el interés patrimonial por el que se realiza la solicitud del datos del precio de la finca, de titularidades de la finca que ya no están vigentes y demás datos personales que constan en las inscripciones solicitadas, que se entienden protegidos por la Ley 15/1999.

Fundamentos de Derecho: Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos. Artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario. Resoluciones, entre otras, de 3 de febrero y 28 de abril de 2014. Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 7 de junio de 2001. Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de noviembre de 2000.

Contra esta calificación (...)

Madrid, catorce de febrero de dos mil dieciocho (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. M. interpuso recurso mediante escrito de fecha 19 de marzo de 2018 y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Expone:

Primero.—Que con fecha 21 de febrero de 2018 presentó en el Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid solicitud de Certificación de los datos referentes a la finca sita en Calle (...) cuyos datos registrales son: Tomo 2053, Libro, 528, Folio 99, Finca 21.728, Sección 6.ª Concretamente, la solicitud se refería al importe de la venta de la finca y, más exactamente de los datos referidos a Doña A. A. L., en su condición de cotitular, por ser necesario aportarlo en una demanda de divorcio con medidas económicas en la que el ahora recurrente consta como demandado (...)

Segundo.—Que el día 19 de febrero de 2018, ha sido notificada Resolución del Registro denegando lo solicitado (...).

Tercero.—El motivo de denegación de lo solicitado ha sido que “no resulta acreditado el interés patrimonial por el que se realiza la solicitud de datos del precio de la finca, de titularidades de la finca que ya no están vigentes y demás datos personales que constan en las inscripciones solicitadas, que se entienden protegidos por la Ley 15/1999”.

Cuarto.—Que dentro del plazo de un mes desde la notificación, establecido al efecto, interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, el cual fundamenta en base a las siguientes

Alegaciones

Primera. *Antecedentes.*

La solicitud deducida por el recurrente viene fundamentada, tal y como se informó en la propia petición formalizada recogida en la Exposición Primera, en la demanda de Divorcio con medidas económicas de fecha 27 de noviembre de 2017, interpuesta contra él (...).

En la citada demanda se llevan a cabo una serie de peticiones de tipo económico las cuales se van a resumir con el fin de no extender demasiado los Antecedentes.

Con la intención de modificar las contribuciones a las cargas familiares relacionadas con la pensión de alimentos de la hija común de la titular de los datos que se solicitan, Doña A. A. L. y el recurrente, se lleva a cabo un análisis de las aportaciones con las que cada progenitor debe contribuir al sostenimiento de la hija común sobre la base, lógicamente, de los ingresos y gastos de sus padres.

En este sentido, se lleva a cabo en la demanda una valoración por parte de la demandante que arroja como resultado que el recurrente D. F. A. M. debe aportar una pensión de alimentos superior a la que venía aportando y, además, se deduce la petición expresa de que los gastos derivados de la preparación universitaria de la hija común los deberá abonar íntegramente el recurrente. Dicha petición es fundamentada por la demandante, Doña A. A. L., en que ella cuenta con unos ingresos determinados, recogidos en el folio 10 de la demanda (...) y no más de los que ella expone en la citada demanda.

Segunda. *Ejercicio de la tutela judicial efectiva.*

En base a lo anteriormente expuesto, el recurrente, con el fin de ejercer su derecho a la defensa y haciéndose valer de los elementos probatorios necesarios que permite la Ley, ha acudido a los diferentes Registros de la Propiedad en los que constan inscripciones registrales, entre otros titulares, a nombre de la que Doña A. A. L., de diferentes fincas que han sido enajenadas a cambio de distintas sumas económicas. Es obvio indicar que, de esas ventas, Doña A. A. L. al ostentar titularidad de todo o parte de las mismas, ha percibido sumas de dinero en la proporción que le ha permitido su titularidad.

El recurrente, conecedor de la existencia de las distintas titularidades, pues se señalan en las solicitudes datos concretos de las fincas, tales como el Tomo, Libro, Folio, Finca y Sección, ha ido instando las correspondientes Certificaciones en los Registros de demarcación de las fincas, habiéndose aportado junto con la contestación a la demanda de Divorcio (...).

Lo anterior se ha llevado a cabo con el fin de acreditar que la demandante, tras las ventas señaladas, cuenta con medios suficientes para contribuir a las citadas cargas familiares respecto a la hija común, tal y como lo ha venido haciendo hasta el momento.

Esta defensa que plantea el recurrente la sustenta en los datos registrales de las fincas consultadas en los que se recogen los precios por los que se han vendido las mismas y que evidencia las cantidades que ha percibido Doña A. A. L. en orden a su titularidad.

Resulta evidente que la aportación de ésta documental es la única vía con la que cuenta el recurrente para ejercer su Derecho Fundamental a la Tutela Judicial Efectiva ya que debido a la situación de Separación Matrimonial no puede acceder de manera alguna a estos datos debiendo recurrir al Registro Público, alegando, como alega, interés legítimo.

Tercera. *Precedentes de certificaciones registrales con idénticos fines.*

Como ya se ha indicado, con la finalidad ya expuesta, el recurrente ha obtenido las siguientes Certificaciones Registrales (...). Así, se trata de las siguientes:

- Certificación Registro de la Propiedad de Carmona.
- Certificación Registro de la Propiedad n.º 21 de Madrid.
- Certificado expedido por el Registro de la Propiedad n.º 8 de Sevilla.

Estas certificaciones, cuyo contenido obedece a las mismas peticiones que contienen la solicitud deducida (...), han sido expedidas sin que se haya planteado problema alguno, habiéndose considerado suficiente el interés patrimonial legítimo que mueve al recurrente en el ejercicio de la tutela judicial efectiva.

No entiende pues el recurrente por qué se le deniega esta información en el Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid y sí se ha considerado que ostenta interés legítimo en otros cuando los hechos y fundamentos para esta petición son los mismos, creándose indefensión pues no se sigue una uniformidad de criterios a la hora de ponderar idénticos hechos.

Cuarta. *Valoración del interés legítimo en materia de protección de datos.*

Si bien es cierto que en la Ley Orgánica de Protección de Datos 15/1999 se recoge en su Artículo 6.1 que “El tratamiento de los datos de carácter personal requerirá el consentimiento inequívoco del afectado, salvo que la ley disponga otra cosa” y que esto tiene su reflejo en la propia Constitución Española, el principio de interés legítimo es un concepto jurídico que debe ser interpretado en función del contexto y que está expresamente contemplado como una excepción a la necesidad de tener que pedir consentimiento al interesado.

Así, la excepción del consentimiento en razón del efecto directo de otros derechos fundamentales que prevalecen sobre la protección de datos habrá de valorarse en cada caso concreto.

La propia Directiva 95/46/CE permite tratamiento sin consentimiento en su artículo 7.f) si: “Es necesario para la satisfacción del interés legítimo perseguido por el responsable del tratamiento o por el tercero o terceros a los que se comuniquen los datos, siempre que no prevalezca el interés o los derechos y libertades fundamentales del interesado que requieran protección con arreglo al apartado 1 del artículo 1 de la presente Directiva”.

Ha sido la propia Agencia Española de Protección de Datos la que ha establecido los presupuestos que se han de valorar para definir este interés legítimo y qué tratamientos (que incluye la comunicación a terceros) entran dentro de esta vía de excepción al consentimiento.

En primer término, hay que analizar si el tratamiento que se pretende es “necesario para la satisfacción del interés legítimo” y lo es en una entidad suficiente (AEPD, Informe 0121/2012).

Para esta valoración pueden valer los siguientes criterios:

“Si el interés en el tratamiento de datos se conecta de cerca con el ejercicio o beneficio de un derecho fundamental, tendrá mayor ‘entidad’ y, por tanto, mayores probabilidades de que se considere necesario y legítimo el tratamiento de datos.

La suficiente entidad del interés legítimo del tratamiento de datos también puede valorarse en razón del origen lícito de los datos que se pretenden tratar. Así, respecto de las cesiones de datos, la AGPD señala claramente que no habrá tratamiento legítimo si el origen de los datos es ilícito. Por ello se explica que si los datos proceden de fuentes accesibles o de fuentes respecto de las que la Ley establece un principio básico de publicidad, como los registros tienen un claro origen lícito y visos de suficiencia para apoyar un tratamiento sin consentimiento.

Otro lineamiento para considerar legítimo un tratamiento por interés legítimo es que el responsable haya cumplido con los deberes de información del artículo 5 LOPD con los interesados a quienes no se ha recabado el consentimiento. En este supuesto, está claro que cualquier inscripción en el Registro de la Propiedad tiene una vocación de publicidad por la propia condición del Organismo del que se trata.

Una vez establecido que existen dos derechos fundamentales en liza, como es el caso al encontrarnos ante el Derecho a la Protección de Datos y de Tutela Judicial Efectiva, se debe ponderar y valorar si dicho interés legítimo (Tutela Judicial Efectiva), prevalece sobre el interés o los derechos y libertades fundamentales del interesado que requieran protección.

De un lado, habrá que delimitarse qué derecho o derechos fundamentales resultan afectados por el tratamiento que se pretende, por qué, en qué intensidad. En general, se tratará de la afcción a la protección de datos o a la privacidad, aunque también el tratamiento que se pretende legitimar puede afectar a otros derechos fundamentales como es el caso.

Esta ponderación se debe hacer a partir de las circunstancias concretas del caso particular de que se trate. En esta ponderación se tendrán en cuenta criterios que ya se han adelantado, como que los datos figuren o no en fuentes accesibles al público, puesto que si no proceden de estas fuentes, la afcción a la privacidad y protección de datos será más intensa y más difícil será legitimar el tratamiento pero si proceden de registros públicos, como va se ha apuntado, la injerencia es mínima si se compara con la lesión que se produce en la persona del recurrente que ve cercenado su Derecho Fundamental a la Tutela Judicial Efectiva.

Debe valorarse que para el recurrente, además, no existe manera menos invasiva del derecho a la protección de datos de la interesada para obtener dichos datos, por lo que también el principio de proporcionalidad del tratamiento debe ser valorado en esta ponderación así como los efectos y la finalidad que va a tener dicha comunicación, puesto que van a ser utilizados para aportarlos a un procedimiento judicial de Divorcio del que no trascenderá el contenido”.»

IV

El registrador emitió informe el día 9 de abril 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 de enero de 2018.

1. Se debate en el presente recurso si procede expedir una certificación literal del completo historial (desde la primera inscripción hasta la última) de una finca registral, solicitándose expresamente por el interesado que consten «los precios de venta en que se hayan sido transmitidas». En la instancia presentada se hace constar como motivo de la solicitud el siguiente: «Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones». Junto a la solicitud se acompaña copia de la demanda de divorcio presentada contra el solicitante.

El registrador suspende la expedición de la certificación por considerar que no resulta justificado el interés patrimonial por el que se realiza la solicitud de datos sobre el precio de la finca, de titularidades de la finca que ya no están vigentes, y demás datos personales que constan en las inscripciones solicitadas.

El recurrente alega que su interés legítimo reside en la necesidad de acreditar en el procedimiento de divorcio en el que es parte la capacidad y medios económicos de la demandante, doña A. A. L., y en concreto los precedentes de la venta de la finca de referencia de la que era cotitular la citada señora, a fin de poder valorarlos en el análisis de las aportaciones con las que cada progenitor (demandante y demandado) debe contribuir al sostenimiento de la hija común sobre la base de los ingresos y gastos de sus padres, al ser objeto de discusión en el seno del citado procedimiento de divorcio la fijación de la pensión de alimentos de su mencionada hija.

2. Con carácter previo, antes de entrar en el fondo de la cuestión planteada en este expediente, y a la vista de la alegación del recurrente relativa al hecho de haberse expedido la certificación interesada en relación con otras fincas, en las mismas circunstancias que la aquí suspendida, por otros registros de la Propiedad, es preciso reiterar, una vez más, que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción o de las solicitudes de emisión de publicidad formal no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos o solicitudes (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 7 de marzo, 3, 27, 29 y 30 de abril, 3, 4, 6, 7, 21, 22, 23 y 24 de junio y 18 de junio de 2013 y, entre las más recientes, las de 9 de marzo, 4 de abril, 1 de junio y 21 de diciembre de 2017).

Igualmente con carácter de cuestión procedimental previa, hay que recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 25 de julio de 2017) conforme a la cual, a tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el

título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación complementaria aportada inicialmente en el escrito de recurso y la explicación sobre las motivaciones y finalidad concreta a que responde la petición de la certificación que se contienen en el citado escrito no pueden ser tenidas en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

3. Como se ha anticipado, el registrador estima no justificado el interés patrimonial por el que se extiende la solicitud a los datos del precio de la finca, a titularidades de la finca que ya no están vigentes, así como a los demás datos personales que constan en las inscripciones solicitadas.

Procede, por tanto, abordar en primer lugar la suspensión de la certificación en relación con el precio de las transmisiones realizadas de la finca de referencia.

Como apuntan las recientes Resoluciones de esta Dirección General de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales, pues no se aplicaría el régimen de protección de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de Ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las Circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

En el presente caso, si bien se acredita la condición del solicitante de demandado en un procedimiento de divorcio en cuya demanda se solicita la fijación de la cuantía de la aportación económica por parte de cada uno de los ex cónyuges al sostenimiento de la hija común, para lo que pueda resultar relevante la prueba de la capacidad económica de uno de los cónyuges puesta de manifiesto por el precio cobrado en la compraventa inscrita a que se refiere la solicitud de la certificación, lo cierto es que esta finalidad a que responde la petición, como posible justificación del interés legítimo del solicitante, no se hizo constar en la instancia presentada en el Registro, en la que diversamente figuraba como motivo de la solicitud el genérico de «investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad y limitaciones», que como tal carece de virtualidad suficiente para amparar el acceso a la información registral relativa al precio de las distintas transmisiones inscritas.

No habiendo podido examinarse por el registrador la motivación justificativa de su interés alegada por el recurrente en su escrito de interposición del recurso, tampoco puede ser objeto de consideración por parte de este Centro Directivo en la resolución del mismo, pues, como ya se ha dicho, conforme a lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación.

Además, en relación con el precio fijado en las transmisiones anteriores a la que dio lugar a la titularidad registral vigente, transmisiones que constan en asientos previos ya cancelados (vid. artículo 76 de la Ley Hipotecaria) y en las que no intervino como

transmitente la demandante en el reiterado procedimiento de divorcio, ha de estarse igualmente a las consideraciones que se contienen en los siguientes fundamentos jurídicos de esta Resolución que, en lo pertinente (publicidad de asientos ya cancelados), le son igualmente aplicables.

4. Procede ahora decidir sobre la negativa del registrador a certificar sobre los asientos no vigentes y sobre los datos de carácter personal sin transcendencia patrimonial contenidos en los mismos. Del contenido del expediente resulta que el interesado aquí recurrente no es titular de ningún derecho sobre la finca ni interviniente en los negocios que motivaron tales inscripciones.

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 (última Resolución la de 6 de noviembre de 2017) 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 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 pre legislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de «cualquiera que lo exija» que figuraba en el artículo 1736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1885 del Proyecto de Código Civil de 1851, expresión que el Código Civil definitivamente aprobado, tomándola de la Ley Hipotecaria primitiva, sustituye por la exigencia del «interés conocido» (cfr. artículo 607 transcrito).

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

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

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

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

Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso 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.

5. En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad únicamente se indica que la certificación se solicita para «investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones».

Es en el escrito de recurso, como se ha dicho, donde se añade que la solicitud de información busca averiguar el precio de las transmisiones de la finca a fin de aportar tal dato en un procedimiento de divorcio, en el que el interesado es parte demandada, y en cuya demanda se solicita la fijación de la cuantía de la aportación de cada uno de los ex cónyuges al sostenimiento de la hija común, para lo que pueda resultar relevante el precio de la venta y la proporción en que era propietaria la demandante.

Pero como se ha indicado anteriormente el recurso sólo puede tener en cuenta los datos que obren en poder del registrador cuando emite la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos, informaciones o alegaciones ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite del recurso. Por lo demás, si bien el precio cobrado por la citada demandante por razón de la venta en que intervino (en proporción a su titularidad en el dominio de la finca vendida) podría fundar el interés del recurrente en el acceso a la información registral de la inscripción relativa a dicha transmisión, no se adivina el motivo por el que el interés alegado podría llegar a amparar y justificar el acceso al contenido literal de los asientos ya cancelados, incluido el dato del precio de tales transmisiones anteriores reflejadas en los citados asientos o los datos personales de otros intervinientes en las mismas transmisiones, lo que abunda en la corrección de la suspensión acordada por el registrador en cuanto a tales datos, por no poder considerar estos datos como adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con la finalidad examinada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 11 de junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.