

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8504 *Resolución de 3 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación a expedir de una certificación registral indicando el domicilio del titular registral por el registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6.*

En el recurso interpuesto por don L. G. M. de S., contra la denegación a expedir de una certificación registral indicando el domicilio del titular registral por el registrador de la propiedad de Sevilla número 6, don José Ángel Gallego Vega.

Hechos

I

Mediante solicitud de fecha 12 de diciembre de 2019 don L. G. M. de S. presenta en el Registro de la Propiedad de Sevilla Número 6 solicitud de emisión de certificación registral relativa a la finca 5834 de Bormujos, indicando como interés legítimo la «averiguación domicilio de propietarios que figure en el título de adquisición por exigirlo el art. 34 de los Estatutos». Dicha solicitud se presenta el mismo día 12 de diciembre causando el asiento de presentación 901 del Libro Diario 94.

II

Dicha solicitud de expedición de certificación es denegada por resolución de fecha 16 de diciembre de 2019 emitida por don José Ángel Gallego Vega en base a los siguientes

«Hechos: Primero: Que con fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve se ha presentado con el número de asiento 901, del libro diario 94, instancia suscrita en Sevilla, el mismo día, por don L. G. M. de S., por la que solicita certificación registral de la finca 5834 del término municipal de Bormujos, con la finalidad de que conste en dicha publicidad el domicilio de don P. G. D. y doña M. L. C. G., como propietarios de la finca.

Segundo: El firmante actúa en nombre y representación, como apoderado de la "Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Sup. 8 El Zaudín", y lo acredita mediante copia autorizada de la escritura de apoderamiento formalizada en Sevilla, el 18 de marzo de 2010, ante el Notario don Arturo Otero López-Cubero, con el número 1560 de protocolo, de la que me exhibe copia autorizada, de la que obtengo fotocopia que he cotejado con su original.

Tercero: El firmante de la instancia, manifiesta que el interés por el que pretende la averiguación del domicilio de dichos titulares, es el derivado de la necesidad de notificarles conforme al artículo 34 de los estatutos de la comunidad en la que se integra la finca, que señala como domicilio a tales efectos, el que conste en su título adquisitivo.

Fundamentos de derecho:

Son de aplicación los siguientes: Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los

actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, y a tenor de dicho precepto se aprecia que:

Primero: La publicidad del Registro de la Propiedad, tiene como objeto el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, a efectos del tráfico inmobiliario y su seguridad jurídica, y no las circunstancias personales de los titulares presentes o pasados de un inmueble (artículos 1 y 222 de la Ley Hipotecaria); es así que el interés alegado no es uno de los que ha de ser satisfecho por la publicidad registral.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 2018 dice que "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"... "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."

En la misma línea, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril de 2014, indica que: "la publicidad del Registro no puede extenderse a los datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad institucional del Registro" y añade: "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 trascendencia jurídica. Y, por otro lado, la publicidad formal ha de expresar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, pero sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante... En consecuencia, en el marco del principio general de publicidad, 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."

SEGUNDO: El domicilio de los titulares registrales es un dato protegido por la normativa de protección de datos de carácter personal, y su divulgación constituye infracción de dicha normativa. La LOPD, considera en su artículo 3.a que son datos personales cualquier información concerniente a personas físicas identificadas o identificables.

El artículo 222 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo 6.º la obligación de los Registradores de "velar por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal", lo que concuerda con el artículo 18 de la Constitución, con la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre sobre Protección de Datos de Carácter Personal.

Como ha declarado el Director de la Agencia Española de Protección de Datos en Acuerdo de 7 de diciembre de 2006, "el Registro de la Propiedad contiene datos que identifican a los titulares inscritos, y su tratamiento y comunicación a terceros debe realizarse de acuerdo con los dictados de la LOPD" (artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria; 332 del Reglamento Hipotecario, y 3, 9 y 11 de la Ley Orgánica de Protección de Datos).

De conformidad con lo expuesto, con los preceptos citados y con la doctrina sentada por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado antes indicadas, así como las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 16 de junio de 1990; 24 de febrero de 2000, y 7 de junio de 2001; Instrucciones de esta Dirección General de 29 de octubre de 1996; 17 de febrero de 1998; 10 de abril de 2000, deniego la expedición de certificación, en la que conste el domicilio de los titulares registrales.»

III

Contra esta calificación, don L. G. M. de S. interpone recurso por escrito de 26 de diciembre de 2019, que es presentado el día siguiente en la misma oficina. En el mismo indica que «por medio del presente escrito, en tiempo y forma y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 228, interpongo recurso contra resolución adoptada por el registrador de la propiedad número seis de Sevilla en fecha 16/12/2019 y que deniega la expedición de certificación solicitada, que acompaño (documento número 2 de cuantos se acompañan a este recurso). Baso el recurso en los siguientes motivos:

Primero. Mi representada es entidad urbanística colaboradora de conservación, constituida mediante escritura otorgada en Sevilla en fecha 24/09/1997 ante el Notario Don José L. Ferrero Hormigo, protocolo número 2617/1997 de éste, que acompaño (...) Es de reseñar que entre los documentos incorporados a dicha escritura se encuentran los estatutos de mi representada.

Segundo. Que, como se desprende del documento antedicho, el artículo 34 de los estatutos de mi representada establece que UE1 domicilio de los propietarios de la Comunidad a efectos de citaciones o notificaciones será el que figure en su título de adquisición de propiedad de la parcela de la urbanización SUP-8 "El Zaudín", a no ser que comunique de forma fehaciente a la Junta Directiva el cambio de domicilio".

Tercero. Que los propietarios de la finca registral 5834 de Bormujos (Sevilla), P. G. D. y doña M. L. C. G., no comunicaron a la Junta Directiva que hayan cambiado de domicilio, de manera que, de conformidad con los estatutos de mi representada, ésta deberá comunicarles y citarles en el domicilio que figure en su título de adquisición, siendo por ello que, a los fines de averiguar éste, quien comparece, en la representación antedicha, solicitó certificación registral relativa a dicho domicilio, certificación que el Registrador de la Propiedad Número Seis de Sevilla, por las razones que expresa en su resolución, ha denegado.

Cuarto. En cuanto a su solicitud mi representada tiene un interés conocido, acreditado, jurídicamente relevante, enmarcado dentro de las relaciones de carácter patrimonial que la vinculan con los propietarios y sobradamente legítimo, debiéndose entender que se tiene un interés legítimo siempre que éste, el interés esgrimido, sea lícito, esto es, no contrario a derecho (en tal sentido se pronunció la sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de fecha 24/02/2000). En este caso, si no se le proporciona la información solicitada mi representada no podrá cumplir sus obligaciones estatutarias de citar y comunicar a los propietarios en cuestión.

Es obvio por otra parte que: en un sistema registral voluntario como es el nuestro, el que consintió la inscripción registral para acogerse a la protección registral consintió igualmente la publicidad de cuanta información obra en el registro de la propiedad; y así mismo que el derecho a la protección de datos personales no es un derecho absoluto sino que debe considerarse en relación con su función en la sociedad y mantener el equilibrio con otros derechos fundamentales, con arreglo al principio de proporcionalidad, entre otros el derecho a la información.»

IV

El registrador recurrido emite informe en defensa de su nota de calificación el 7 de enero de 2019 ratificándola en todos sus extremos, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Personales; 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 y 3 de febrero, 30 de mayo y 18 de septiembre de 2014, de 12 de diciembre de 2014 y de 21 de junio de 2016.

1. El presente expediente tiene por objeto el determinar si la actuación del registrador de la propiedad ha sido correcta al denegar la expedición de una certificación registral al solicitar expresamente el presentante el domicilio de los titulares registrales.

2. En primer lugar, debe manifestarse esta Dirección General respecto de la legitimación del solicitante.

La Dirección General de los Registros y del Notariado tenía 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).

Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece 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».

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).

3. 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 fundamentaba, como recordó la Instrucción de esa 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.

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, finalidad que no incluye el domicilio de los titulares registrales al tratarse de materia no protegida por los principios de legitimación ni fe pública registral.

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.

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

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

incorporado por la disposición adicional segunda de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación tuvo la finalidad, como recoge su Exposición de Motivos, de «acomodar las obligaciones profesionales de los Registradores de la Propiedad a la normativa sobre protección al consumidor y sobre condiciones generales, adecuando a las mismas y a la legislación sobre protección de datos las labores de calificación, información y publicidad formal».

Esta adecuación obedece a las exigencias derivadas del contenido de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Personales, al exigir la limitación de la información suministrada a las finalidades incompatibles con aquellas para la que hubiera sido recogida. Dicho principio dio lugar a una dilatada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, si bien la preocupación por cohonestar la necesaria finalidad de facilitar el acceso a la información del contenido de los libros registrales con su seguridad, integridad y conservación ya había sido objeto de atención desde mucho antes de la existencia de una legislación específica sobre protección de datos (vid. Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 e Instrucción de 5 de febrero de 1987).

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

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

4. Por tanto, procede que esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se pronuncie sobre la aptitud de la información registral, concretamente de una certificación, para certificar el domicilio de un titular registral.

Como ha quedado anteriormente expuesto en el relato fáctico, la solicitud presentada por don L. G. M. de S. solicitaba expresamente la constancia del domicilio de los titulares registrales.

En tal sentido, debe recordarse la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala de lo Contencioso-Administrativo– de 7 de junio de 2001, confirma 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. Pues bien, la citada Instrucción de 17 de febrero de 1998 se ocupó de la delicada misión de fijar dicha finalidad, haciéndolo en los siguientes términos: «Se consideran, pues, finalidades de la institución registral 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 (objeto, titularidad, limitaciones, representación,...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución «habeas data», vid. Sentencia del Tribunal Constitucional 254/1993)».

Todo ello supone que el registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha

información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad. Tal calificación, evitando por supuesto la arbitrariedad, ha de acomodarse a las concretas circunstancias de cada supuesto. Así, ha de recordarse a su vez, que el artículo 4 de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 dispone que «La solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro» y, por otro, que el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 obliga al registrador a excluir de la publicidad registral la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular.

Por tanto, en base a los argumentos anteriormente expuestos, debe confirmarse la actuación del registrador al denegar la emisión de la certificación con constancia del domicilio de los titulares registrales, dato personal que carece de trascendencia jurídico-patrimonial, tratándose de un dato de carácter personal carente de protección tabular y ajeno a la finalidad propia de la institución registral y de la publicidad que la misma ofrece, sin que se haya justificado interés legítimo al efecto por el solicitante.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la denegación de emisión de la publicidad solicitada, en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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 junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.