

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13513** *Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sant Cugat del Vallès n.º 2 a certificar el precio de venta recogido en un asiento de inscripción.*

En el recurso interpuesto por don J. P. M., en nombre y representación de la mercantil «Back2hell, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 2, doña Ana María Sabater Mataix, a certificar el precio de venta recogido en un asiento de inscripción.

#### Hechos

##### I

En virtud de instancia suscrita por don J. P. M., en nombre y representación de la mercantil «Back2hell, S.L.», se solicitó certificación literal de las inscripciones 2.ª y 3.ª de la finca registral número 48.765/T29 de Sant Cugat del Vallès, instando que se hiciera constar el precio de venta de ambas transmisiones.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 2, la registradora, doña Ana María Sabater Mataix, emitió certificación de la finca 48.765/T29 de la que resultaba la reproducción literal de las inscripciones 2.ª y 3.ª, haciendo constar expresamente que no se certificaba el precio de venta de la transmisión recogida en la inscripción 3.ª por no ser uno de los supuestos previstos legalmente para su consignación en la publicidad formal.

##### III

Contra la anterior certificación registral, don J. P. M., en nombre y representación de la mercantil «Back2hell, S.L.», interpuso recurso el día 17 de mayo de 2022 mediante escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Que en la instancia presentada se solicitaba expresamente que se indicase el precio de dichas transmisiones, por ser un dato necesario para el ejercicio de los derechos de mi representada, y en particular para el ejercicio de acciones legales, que se justificaban.

La Certificación expedida por este Registro de la Propiedad acordó incluir el precio de la compraventa objeto de la inscripción n.º 2, pero no así el de la inscripción n.º 3, según consta en el Apartado cuarto de dicha certificación, en los siguientes términos literales:

Cuarto: Que no se certifica del precio de la compraventa objeto de la inscripción 3.ª, por no encontrarse dicho dato dentro de los supuestos previstos legalmente para su cesión.

No obstante podrá el solicitante de conformidad con la regulación de la legislación procesal que corresponda, proponer para la práctica de la prueba, que se decrete por el Tribunal expedir certificación registral que comprenda dicho extremo, en cuyo caso ningún impedimento existirá para que se expida en los términos interesados.

No estando conformes con dicho pronunciamiento y con la Certificación expedida, mediante el presente escrito interponemos recurso gubernativo al amparo del art. 228, en relación con los arts. 327 y 328, todos ellos de la Ley Hipotecaria, según las siguientes

#### Alegaciones

Primera. Como se ha indicado, el único motivo esgrimido por el Registrador para no certificar el precio de la compraventa objeto de la inscripción n.º 3.ª de la Finca 48.765-T29 es “por no encontrarse dicho dato dentro de los supuestos previstos legalmente para su cesión”.

Vaya por delante que esta calificación carece de sentido, cuando el Registrador ha certificado el mismo dato (el precio de la compraventa) respecto de la inscripción 2.ª. Siendo ambos datos idénticos, no se comprende por qué se certifica uno y, sin embargo, se omite el otro. En este sentido, aludir simplemente a que dicho dato “no se encuentra dentro de los supuestos previstos legalmente para su cesión”, sin más explicaciones, y cuando se ha certificado el mismo dato respecto de otra inscripción, causa a esta parte una completa indefensión.

La Ley Hipotecaria prevé en su artículo 221 que “Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos”, mientras que el art. 222 LH establece que “Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.”

Por su parte, el art. 232 LH establece que “Las certificaciones se expedirán literales o en relación, según se mandaren dar o se pidieren”, así como que “Las certificaciones literales (como la solicitada en este caso) comprenderán íntegramente los asientos a que se refieran”, mientras que el art. 233 de la misma norma establece que “Los Registradores, previo examen de los libros, extenderán las certificaciones con relación únicamente a los bienes, personas y períodos designados en la solicitud o mandamiento, sin referir en ella más asientos ni circunstancias que los exigidos, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo doscientos treinta y en el doscientos treinta y cuatro; pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento o solicitud.”

Más concretamente, en lo que se refiere a la negativa del Registrador a poner de manifiesto íntegramente los asientos practicados sobre una finca, omitiendo precisamente lo relativo al precio de compraventa, esta Dirección General a la que se dirige el recurso tiene dicho (Resoluciones de esta Dirección General de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 ó 9 de enero de 2018) que, 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.

En palabras de la Resolución de 27 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

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 cubrirlos activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

La misma Resolución establece:

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 (...). En el presente caso se solicita para entablar posibles acciones judiciales por lo que es una de las finalidades reconocidas en la ley.

Esto es precisamente lo que sucede en el presente caso, en el que el dato del precio de la compraventa de la inscripción 3.<sup>a</sup> se solicita a los efectos de que mi mandante Back2hell pueda ejercitar una acción judicial de reclamación de daños y perjuicios.

Existe, por lo tanto, un interés legítimo en conocer ese dato, y el mismo está incluido dentro de las finalidades reconocidas en la ley, por lo que resulta improcedente la denegación de la inclusión que realiza el Registrador “por no encontrarse dicho dato dentro de los supuestos previstos legalmente para su cesión”.

Segunda. Aunque el Registrador únicamente hace referencia en su nota de calificación, como se ha dicho, a que el dato solicitado “no se encuentra dentro de los supuestos previstos legalmente para su cesión” (lo cual, como hemos visto, es falso), interesa dejar acreditado el interés legítimo que asiste a esta parte para conocer dicho dato.

Como se ha dicho, la solicitud de certificación del dato del precio no es caprichoso ni obedece a una intención, no amparada por la ley, de conocer datos privados de terceros sin justificación alguna, sino que realizó con el fin de preparar una serie de acciones judiciales contra quien fuera el titular de la finca. En concreto, mi mandante Back2hell pretende ejercitar una acción de reclamación de daños y perjuicios (daño emergente y lucro cesante) por incumplimiento y resolución injustificada de contrato contra la mercantil Building Center, S.A. (Building Center), antigua titular de la finca.

Como se explicó en la instancia presentada, ambas empresas formalizaron un contrato privado de compraventa sobre la finca objeto de la presente solicitud, siendo la intención de mi mandante, como parte de su objeto social, adquirir la propiedad del inmueble para después volver a transmitirlo, arrendarlo o de otro modo obtener una rentabilidad del mismo. Sin embargo, a pesar de lo pactado por las partes, y tras varias desavenencias entre ambas, Building Center, incumplió su obligación de elevar a público la compraventa, resolviendo injustificadamente el contrato en su lugar, y transmitiendo posteriormente la finca a un tercero. Esto último, según se desprende de la propia Certificación ahora impugnada (...)

Acta notarial de manifestaciones y de notificación, otorgada por el Notario D. Ramón García-Torrent Carballo, notario de Barcelona, el 18 de enero de 2021, con el n.º 184 de su protocolo, a petición de Building Center. En esta escritura y en sus anexos se describen detalladamente la mayor parte de los antecedentes de la futura demanda que pretende iniciar mi mandante.

Back2hell pretende ejercitar una acción de reclamación de daños y perjuicios por incumplimiento y resolución injustificada de contrato de compraventa contra la mercantil Building Center, y en concreto reclamar el lucro cesante sufrido, consistente en el beneficio dejado de obtener con la venta del inmueble a un tercero, lo que constituye el objeto social de mi mandante. Para fundamentar su demanda, esta representación necesita las condiciones de la transmisión de dicho tercero a sus actuales propietarios, incluido el precio de la misma, a fin de acreditar el lucro obtenido por la empresa intermediaria, y que mi mandante podría haber obtenido, como mínimo, de haber sido

ella la propietaria del inmueble (inscripción 3.ª), fundamentando por tanto la acción de lucro cesante de Back2hell (...)

Por todo ello, es indudable el interés legítimo de mi representada en conocer el dato del precio de la compraventa objeto de la inscripción 3.ª de la Finca 48.765-T29 para la finalidad legalmente reconocida y amparada de interposición de acciones judiciales, por lo que debe dejarse sin efecto la calificación del Registrador, expidiéndose certificación sobre todos los extremos solicitados.

Tercero. Por último, cabe hacer referencia al último inciso de la nota de calificación del Registrador recurrida, que indica:

No obstante podrá el solicitante de conformidad con la regulación de la legislación procesal que corresponda, proponer para la práctica de la prueba, que se decrete por el Tribunal expedir certificación registral que comprenda dicho extremo, en cuyo caso ningún impedimento existirá para que se expida en los términos interesados.

Esta manifestación refleja, en primer lugar, que se trata de un dato relevante y que sí se encuentra dentro de “supuestos previstos legalmente para su cesión”, contrariamente a lo manifestado por el Registrador.

Pero, además, esta consideración incurre en una extralimitación de las funciones del Registrador, ya que debe limitarse a comprobar si el dato está incluido dentro de las finalidades reconocidas en la ley y existe un interés legítimo en conocerlo, sin que pueda cuestionar o condicionar la estrategia procesal de nuestra representada o el criterio técnico de esta representación letrada.

En primer lugar, hay que tener en cuenta que la proposición de la prueba a la que hace referencia la calificación impugnada debería solicitarse en el acto de la Audiencia Previa. esto es, con posterioridad a la interposición de la demanda y de la correspondiente contestación. Con semejante consideración, se priva a mi mandante de que pueda realizar el correspondiente análisis de viabilidad antes de interponer la demanda, así como a plantear su estrategia procesal del modo más favorable a sus intereses, afectando por lo tanto a su derecho a la tutela judicial efectiva.

En segundo lugar, la admisión de la prueba en el procedimiento civil está sometida a múltiples vicisitudes, pudiendo ser admitida o no, sin que esto pueda condicionar el derecho e interés legítimo de mi mandante a acceder a dicha información, el cual es previo y completamente independiente del posterior iter procesal de la demanda. En este sentido, esta Dirección General a la que me dirijo es contraria a que el registrador, a la hora de valorar la existencia de un interés legítimo, realice consideraciones sobre el fondo de la controversia o el desarrollo judicial de la misma, habiendo señalado la Resolución de 27 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que “no corresponde a la registradora, a los efectos de calificar el interés legítimo, valorar el fondo o prejuzgar el resultado del eventual litigio”.

Por todo ello, si no existe ningún impedimento para expedir la información solicitada en caso de requerimiento de un tribunal, tampoco debe existir para emitirla a instancia de esta parte, una vez acreditado sobradamente el interés legítimo que asiste a mi representada.

Por todo lo anterior,

Solicito al registrador que teniendo por presentado este escrito, lo admita, tenga por realizadas las alegaciones que en él se contienen y por interpuesto recurso gubernativo contra la Certificación y nota de calificación de fecha 18 de abril de 2022, por la que se deniega la certificación del dato del precio de la transmisión, por título de compraventa, de la Finca 48.765-T29, que consta como inscripción 3.ª de la misma, y tras los trámites oportunos se remita el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Suplico a la Dirección General que, tras los trámites oportunos, dicte resolución estimando el presente recurso y dejando sin efecto la nota de calificación del Registrador, a fin de que se expida una nueva certificación incluyendo el dato del precio

de la transmisión, por título de compraventa, de la Finca 48.765-T29, que consta como inscripción 3.ª de la misma».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió, de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, informe en defensa de su nota de calificación el día 26 de mayo de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 221 y 222 de la Ley Hipotecaria; 332 del Reglamento Hipotecario; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 7 de junio de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio, 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, 9 de enero, 27 de febrero y 21 de noviembre de 2018 y 1 y 14 de marzo y 4 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 14 de octubre y 20 de diciembre de 2021.

1. Se trata de decidir en este expediente si procede consignar el precio de una transmisión en una certificación.

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente:

– El recurrente solicita certificación literal de dos ventas consecutivas (2.ª y 3.ª de la finca 48.765/T29 del Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 2), en la que se haga constar expresamente el precio de las dos transmisiones.

– Alega como interés legítimo la cuantificación del lucro cesante causado, consecuencia de la transmisión de una finca que la mercantil titular por la inscripción 1.ª realizó en favor de otra mercantil (que causó la inscripción 2.ª) y que ésta, a su vez, transmitió a una persona física (inscripción 3.ª), en perjuicio de un contrato privado de venta entre la mercantil titular registral originaria y la sociedad recurrente. El incumplimiento de ese contrato es el que se demanda judicialmente para lo cual se solicita la certificación.

La registradora emitió una certificación de las inscripciones 2.ª y 3.ª, omitiendo en esta última el precio de venta, por «no encontrarse dicho dato dentro de los supuestos previstos legalmente para su cesión».

El recurrente sostiene que, si se recoge en la certificación el precio de la primera transmisión, debería haberse hecho constar igualmente el precio de la segunda.

2. Entrando en el fondo del asunto, es preciso determinar en qué supuestos está permitido consignar el precio de venta de una transmisión de conformidad con la legislación hipotecaria y la reguladora de la de protección de datos de carácter personal.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, 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, que 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.

La existencia del 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, lo que, en el presente expediente, a juicio del registrador queda suficientemente probado; pero que dicho interés resulte acreditado no autoriza a 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 Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., 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 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, deberán quedar excluidos de la información suministrada, aquellos datos que tengan la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto. 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 esta institucionalmente prevista.

3. En el supuesto de este expediente, el registrador estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la segunda transmisión.

Recordemos que el recurrente firmó un contrato privado de venta que no accedió al Registro con la Mercantil titular de la finca por la inscripción 1.<sup>a</sup>, dicha mercantil transmitió la finca a otra sociedad por la inscripción 2.<sup>a</sup> y ésta a su vez a unos particulares por la 3.<sup>a</sup> es de esta última transmisión respecto de la cual no se certifica el precio).

Como apuntan las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero y 27 de febrero de 2018, de las que se hace eco el registrador en su informe, 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 y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de

los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: 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; 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.

La transmisión recogida en la inscripción 2.<sup>a</sup> al tratarse de una operación entre sociedades mercantiles dedicadas al tráfico inmobiliario, excede del ámbito de aplicación de la normativa de protección de datos lo que justifica la decisión del registrador de consignar el precio de venta de la misma.

Sin embargo, en el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos antes citadas.

El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 27 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.