

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2566 *Resolución de 12 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sabadell n.º 2, por la que se deniega la expedición de una nota simple.*

En el recurso interpuesto por doña I. P. R. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, don José María Ramírez-Cárdenas Gil, por la que se deniega la expedición de una nota simple.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2 el día 14 de octubre de 2014, la recurrente solicita le sea emitida nota simple informativa de «Cuartel de la Guardia Civil más la zona residencial –bloque de pisos–», alegando como interés legítimo que «está desarrollando un trabajo fotográfico artístico del patrimonio de la ciudad de Sabadell».

II

La instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hechos: Se solicita la expedición de nota simple informativa de la finca que se describe en la solicitud como «Cuartel de la Guardia Civil más la zona residencial –bloque de pisos–». Fundamentos de Derecho: El «interés legítimo» que debe de expresarse no es cualquier interés –puesto que en este caso la prueba la constituiría la mera solicitud de información registral–, sino un interés patrimonial, es decir, que quien solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita es relevante. Este interés debe de justificarlo 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 debe de ser un interés conocido, directo –en caso contrario debe de acreditarse 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 manera que se refiere 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 proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que impliquen un interés legítimo cuando no contrario a derecho. Además este interés legítimo debe de estar de acuerdo con la finalidad para la cual está institucionalmente previsto el Registro de la Propiedad. La Dirección General de los Registros y del Notariado considera 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 la contratación o interposición de acciones judiciales, pero no a la investigación privada de datos no patrimoniales que se contengan en el Registro, como tampoco a los «trabajos fotográficos» alegados por la solicitante. Cfr. artículos 607 del Código civil, 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1990, 24 de febrero de 2000 –Sala Primera– y 7 de junio de 2001 –Sala Tercera–, las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 5 de febrero de 1987 y 29 de octubre de 1996; y las Resoluciones de la propia Dirección General de 3 de diciembre de 2010, de 19 de julio de 2012, 24 de enero de 2013, 26 de febrero de 2013, 28 de abril de 2014, entre otras. Contra esta nota (...) Sabadell, quince de octubre de dos mil catorce El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. P. R. interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 14 de noviembre de 2014, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que por su condición de legatario en Derecho su escrito carece de fundamentaciones jurídicas, basándose estrictamente en el sentido común y en los principios generales del Derecho; Que no es cierto que carezca de interés legítimo, pues la propiedad del inmueble retratado fotográficamente es de interés para el fotógrafo pues se consigue una identificación correcta que puede ser de utilidad, incluso para protegerse de acciones del titular del inmueble retratado; Que la recurrente tiene entendido que bastaría con haber señalado cualquier interés jurídico de los señalados en la instancia para obtener la información, por lo que si no la ha obtenido es por su voluntad de no mentir sobre sus intenciones, de donde resulta que un comportamiento ético tiene cerrado el acceso a la información y no al contrario, y Que si el planteamiento de la nota del registrador puede ser comprensible en los supuestos de propiedad privada, no lo es en el caso presente que, por tratarse de un edificio público, el interés legítimo se encuentra en la solicitante por el simple hecho de ser una copropietaria del edificio como contribuyente fiscal.

IV

El registrador emitió informe el día 26 de noviembre de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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 y 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014.

1. El recurso no puede prosperar pues su fundamentación, que la propia recurrente reconoce que no es jurídica, contradice frontalmente normas fundamentales de nuestro ordenamiento. En realidad el escrito de recurso no entra a considerar si le asiste la razón jurídica sino simplemente a si la norma aplicable es conforme a lo que el mismo considera apropiado, confundiendo además de modo inadmisiblemente la debida observancia de las obligaciones legales con la supuesta falta de trascendencia de su contravención.

Este Centro Directivo tiene elaborada una reiteradísima doctrina en materia de interés legítimo que por ser de plena aplicación al supuesto de hecho no cabe sino confirmar. De acuerdo con ella, (*vid.* Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en los «Vistos»), conforme 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 o derechos inscritos, siempre que dicho interés se justifique 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 de la Ley Hipotecaria 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».

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 recogidos.

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).

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.

Siendo el interés alegado la realización de un reportaje fotográfico, es evidente que la solicitante carece del interés patrimonial preciso para conocer el estado de los bienes o derechos inscritos como bien dice el registrador. El escrito de recurso hace referencia a una eventual responsabilidad ante el titular del inmueble inscrito para justificar su solicitud. Dicha eventualidad carece de existencia actual. La mera posibilidad de que exista un interés legítimo patrimonial en el futuro no convierte en legítimo al que ahora no lo es.

2. No cabe amparar como hace la recurrente la pretendida inocuidad del incumplimiento de la previsión legal para justificar una solicitud. De aceptarse tan peculiar argumento, la obligación legal devendría, entonces sí, inocua.

Con independencia de que no es objeto de este expediente poner de manifiesto si la aseveración del escrito de recurso obedece o no a la realidad, lo cierto es que es obligación esencial del registrador, en cuanto encargado del archivo (artículo 274 de la Ley Hipotecaria), y de esta Dirección General en vía de recurso, velar por el cumplimiento de la norma.

La legislación, tanto hipotecaria como sobre protección de datos, está dirigida a salvaguardar datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales, de forma que cuando la solicitud de información se ajusta a la finalidad registral, 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. En aquellos supuestos en que la solicitud de información no sea acorde con la finalidad propia de la institución registral (*vid.* Instrucción de 17 de febrero de 1998), es preciso el consentimiento específico del titular del dato solicitado sin el cual no es posible su cesión a terceros. Consecuentemente es precisamente cuando la información se ha obtenido para un interés no acorde con el propio del Registro de la Propiedad y sin consentimiento del titular cuando surge la eventual responsabilidad. Nada obsta a lo anterior que, de acuerdo con la previsión de la Resolución de este Centro Directivo de 5 de febrero de 1987 y del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, el registrador haya dispensado de la acreditación del interés cuando la solicitud constituya el objeto específico de las actividades profesionales o empresariales del solicitante o sea elemento esencial para su regular desenvolvimiento; como es obvio prevalece el interés real frente al alegado en el supuesto de que ambos no coincidan (*vid.*, entre otras, Resolución de 30 de mayo de 2014).

3. Para acabar la recurrente saca conclusiones equivocadas del hecho de que un inmueble sea de titularidad pública (lo que no resulta del expediente); dicha circunstancia no significa que carezca de titular cuyos derechos hayan de ser respetados y mucho menos significa que la titularidad sea compartida por el conjunto de la sociedad. De una simple lectura de la Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, resulta que los bienes de titularidad pública tienen un titular concreto y determinado (artículo 2), que los bienes están sujetos a un régimen jurídico específico (artículos 6 y 8), y que dicho régimen comprende la obligación de defensa de la titularidad (artículos 28 y 29). Igualmente la Ley establece que el acceso a los datos relativos a los bienes que pertenezcan a las Administraciones Públicas y que consten en sus archivos, está sujeto a restricciones (artículo 33). En consecuencia ni la solicitante puede alegar para fundamentar su solicitud ser cotitular del bien del que solicita nota simple ni la circunstancia de ser de titularidad pública el bien (lo que no consta), exime del cumplimiento de las normas generales expuestas sobre expedición de publicidad formal.

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, 12 de febrero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.