

La protección de datos personales en el Registro de la Propiedad

Celia Martínez Escribano
Gabinete Técnico del Tribunal
Supremo
Universidad de Valladolid

Sumario

-

La publicidad es un elemento consustancial al Registro de la Propiedad, pues proporciona seguridad jurídica dando a conocer la situación jurídica de los inmuebles y la identidad de los titulares de derechos y cargas. Pero esta publicidad nunca ha sido indiscriminada. Sin embargo, desde la aparición de la normativa sobre protección de datos comenzó a apuntarse la necesidad de adaptar el Registro a esta materia porque la privacidad que se protege con la protección de datos puede chocar con la publicidad registral. La adaptación, hasta la fecha, ha sido mínima. Tras la última regulación en materia de protección de datos, vuelve a plantearse esta necesidad. En esta situación, el presente trabajo ofrece una visión de cómo la protección de datos llega a impregnar todo el ámbito registral y analiza las carencias de la regulación vigente y las respuestas que ofrece la DGRN para solventar los problemas en la práctica, quizá sin el suficiente marco normativo.

Abstract

-

Disclosure is a core element of Land Registry, as it provides legal security by letting know the legal situation of property and the identity of the holders of rights and burdens. But, disclosure has never been indiscriminate. Nevertheless, since the regulation on personal data appeared, the need to adapt Land Registry was highlighted by considering that privacy protected by personal data could clash with Registry disclosure. But, nowadays, adaptation has been minimal. After the last regulation in data protection, this need restates. In this context, this paper shows how personal data spreads over the whole Registry and analyses both deficiencies of current regulation and answers of the DGRN to resolve practical problems, perhaps without the required legal framework.

Title: *Personal data protection in the Land Registry*

-

Palabras clave: Registro de la Propiedad, datos personales, publicidad, privacidad, interés conocido, interés legítimo

Keywords: *Land Registry, personal data, disclosure, privacy, legitimate interest, known interest*

-

DOI: 10.31009/InDret.2020.i3.01

3.2020

Recepción
21/04/2020

-

Aceptación
08/07/2020

-

Índice

-

1. ***Introducción***
2. ***Los Datos Personales en el Registro de la Propiedad***
 - 2.1.- Datos personales en sentido estricto
 - 2.2.- Categorías especiales de datos personales
 - 2.3.- Datos personales en sentido amplio
3. ***El Tratamiento de los Datos Personales en el Registro de la Propiedad***
4. ***La Publicidad en el Registro de la Propiedad y la Protección de los Datos Personales***
 - 4.1.- Formas de publicidad en el Registro de la Propiedad
 - 4.2.- El requisito para solicitar información registral: el interés conocido
5. ***Criterios para la Protección de Datos en el Registro de la Propiedad: El Juicio de Ponderación***
6. ***Valoración Final***
7. ***Tabla de sentencias***
8. ***Bibliografía***

-

Este trabajo se publica con una licencia Creative Commons Reconocimiento-No Comercial 4.0 Internacional



1. Introducción*

La protección de datos personales es uno de los retos de este siglo. Aunque no es un tema excesivamente nuevo (la primera regulación en España data de 1992), sí es cierto que paulatinamente hemos ido tomando una mayor conciencia de la importancia de esta materia, debido especialmente a los avances tecnológicos en relación con el tratamiento de los datos, en especial los macrodatos o *big data*, que incrementan el riesgo de vulneración de la intimidad de la persona a través del uso que se dé a los mismos.

La protección de los datos personales encuentra su tutela al más alto nivel como derecho fundamental protegido a través del art. 18.4 CE, pero también en el ámbito de la Unión Europea, al estar reconocido en el art. 8.1 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (DUOE nº 83, 30.03.2010) y en el art. 16 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (DUOE nº 83, 30.03.2010), y desde el Consejo de Europa, al considerarse incluido en el derecho a la vida privada del art. 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos (BOE nº 108, de 06.05.1999) (en adelante CEDH), según tiene reconocido el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (en lo sucesivo, TEDH)¹.

Dentro de la inmensidad a la que afecta esta materia, un tema que no ha quedado todavía bien resuelto, a mi juicio, a nivel de derecho positivo, es el relativo a la protección de los datos personales en el Registro de la Propiedad. Son pocos, por otra parte, los trabajos que abordan esta cuestión en profundidad a efectos de determinar criterios concretos que deban guiar la actuación de los registradores en relación con la protección de datos personales, y la mayoría de estos trabajos son anteriores a la actual regulación sobre la materia. Se hace preciso, además, a mi juicio, replantear un sistema de publicidad anticuado en su diseño legal, que no responde ni a la realidad tecnológica actual, ni a los riesgos a los que nos exponemos, ni a derechos o intereses protegibles cuya emergencia ha sido posterior a la creación del Registro. Existen normas sobre esta materia en la Ley Hipotecaria (BOE nº 58, de 27.02.1946) (en adelante LH), y en el Reglamento Hipotecario, (BOE nº 106, de 16.04.1947) (en adelante RH) como iremos viendo a lo largo de este estudio, pero no constituyen un cuerpo normativo que aborde de manera completa esta materia. Al respecto, debe señalarse que conforme al art. 2.3 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de derechos digitales (BOE nº 294, de 06.12.1918) (en adelante LOPD), el tratamiento de datos en el Registro de la Propiedad se regirá por su legislación específica, rigiendo supletoriamente lo previsto en esta ley orgánica y en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (DOUE L-119, de 04.05.2016) (en adelante, Reglamento sobre protección de datos). No obstante, la parca regulación específica en el ámbito registral obliga a tener muy en cuenta esta otra normativa supletoria. En cualquier caso, en mi opinión, aunque rija solo supletoriamente la normativa

* Autora de contacto: Celia Martínez Escribano, martinezescribano@yahoo.es.

Este trabajo se ha realizado en el marco del proyecto de investigación del Ministerio de Ciencia e Innovación, con referencia DER 29017-83970-P, “La nueva información registral: requisitos, eficacia y aplicaciones prácticas”.

¹ Entre los pronunciamientos más recientes, la sentencia *Breyer contra Alemania*, Sección Quinta, rec. nº 50001/12, de 30 de enero de 2020 y las que allí se citan.

general sobre protección de datos en esta materia, sus principios inspiradores deben regir también en sede registral en aras de una deseable coherencia jurídica.

En esta realidad ante la que nos encontramos, el presente trabajo pretende ofrecer una visión a través de la cual se pueda adaptar el sistema de publicidad registral, básico para la seguridad jurídica inmobiliaria, a los estándares de protección en materia de datos personales que se vienen imponiendo no sólo en el contexto nacional español, sino europeo, que también nos vincula, y de una manera especial en este ámbito.

2. Los Datos Personales en el Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad tiene por objeto primordial la publicidad de la situación jurídica de las fincas, fundamentalmente el derecho de propiedad y las cargas y gravámenes sobre los inmuebles, aunque también publica otras informaciones de trascendencia jurídica inmobiliaria. Tal publicidad de datos jurídicos reales comporta o puede comportar inexorablemente la publicidad de datos de carácter personal de los titulares de las fincas. En el Registro de la Propiedad existen, en efecto, datos personales que, además en ocasiones, pueden ser especialmente sensibles. Antes de abordar la protección de los datos personales en el Registro de la Propiedad, es necesario precisar cuáles son esos datos.

2.1. Datos personales en sentido estricto

Conforme al art. 51 regla novena letra a) RH, en las inscripciones del Registro de la Propiedad se indicará, cuando se trate de una persona física:

«el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.»

Y en la letra c) de la misma norma se alude, como contenido también de la inscripción, «en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.»

A la vista de la gran cantidad de información que se contiene en el Registro de la Propiedad y que afecta a las personas físicas, la primera pregunta que puede asaltarnos es si todos estos datos personales son necesarios, y así, en opinión de algunos autores son demasiados (VIVAS TESÓN, 2018, p. 152; GUICHOT REINA, 2006, p. 1876). Esta cuestión es importante porque conforme al art. 5.1.c del Reglamento sobre protección de datos, los datos personales han de ser «adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario en relación con los fines para los que son tratados («minimización de datos»)». No deben recabarse, por tanto, más datos personales de los necesarios para los fines del Registro de la Propiedad.

A la luz de esta idea, y aunque la redacción del art. 51 regla novena letra a) RH puede resultar abrumadora, hemos de tener en cuenta la finalidad perseguida. Por ejemplo, el nombre,

apellidos y documento nacional de identidad permiten la correcta identificación de la persona; la edad y la emancipación son reveladoras de la capacidad de obrar; la condición de casado no separado y la identidad del otro cónyuge permite dar cumplimiento a lo establecido en el art. 1320 CC con relación a la vivienda habitual; el régimen económico matrimonial es necesario para determinar, en caso de sociedad de gananciales, el carácter privativo o ganancial del bien; por defecto a todo lo anterior, habrá que precisar en su caso si la persona está soltera o separada. La nacionalidad y la vecindad civil pueden tener su incidencia en cuanto al derecho aplicable, y el domicilio es necesario a efectos de comunicaciones. Las circunstancias de divorciado y viudo creo que no serían necesarias en el sentido de que tales casos se asimilan a una persona soltera, pero añaden el dato personal de la causa de su soltería, que no parece relevante a efectos de las inscripciones en el Registro de la Propiedad, con lo que quizá debería revisarse la necesidad de indicar estos datos en la inscripción². Es decir, si la persona anteriormente casada queda viuda o se divorcia, a mi juicio sería preferible que en el Registro de la Propiedad volviera a figurar como soltera, sin precisar la causa que afecta a su vida privada y que ha dado lugar a la nueva soltería. Se suele entender que la utilidad de la referencia a la condición de divorciado permite tener conocimiento de la revocación de poderes entre cónyuges en los términos del art. 102 CC. En realidad, es la demanda de nulidad, separación o divorcio la que produce el efecto del art. 102 CC y no la sentencia con la que se adquiere la condición de divorciado, que posteriormente accede al Registro. Personalmente considero que tendría utilidad anotar la demanda a los efectos indicados, pero, dictada la sentencia, desde mi punto de vista la ponderación entre la privacidad del titular registral y la seguridad jurídica justificaría una mera referencia a la condición de soltero. Es evidente que si no está casado ya, sea por divorcio o fallecimiento del cónyuge, no cabría pensar en la existencia de poderes entre cónyuges, precisamente porque la persona ya no tiene cónyuge. A salvo de estos concretos extremos, los datos personales que figuran en la inscripción permitirán al registrador llevar a cabo la calificación de los actos de disposición cuya inscripción se solicite, pues, conforme al art. 18 LH, la actividad calificadora del registrador alcanza a la capacidad y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras y se lleva a cabo a partir de lo que resulte de estas y de los asientos del Registro.

Por su parte, las previsiones del art. 51 regla novena letra c) RH son necesarias para poder determinar la validez de los actos o negocios jurídicos que pretendan acceder al Registro, y por tanto, imprescindibles en la actividad calificadora del registrador.

2.2. Categorías especiales de datos personales

En otro orden de cosas, debe indicarse que, dentro de todos estos datos de indudable carácter personal, se distinguen al menos dos que son especialmente sensibles: 1) los relativos al cónyuge de la persona inscrita, porque pueden permitir conocer su orientación sexual, y 2) la eventual modificación de la capacidad de obrar que dará lugar a la constancia de la forma de representación o asistencia establecida en sede judicial, lo que constituye un dato relativo a la salud mental de la persona cuando se trate de un mayor de edad. Considero que estos datos podrían quedar englobados en lo que el art. 9 del Reglamento sobre protección de datos considera «categorías especiales de datos personales» (en contra, VIVAS TESÓN, 2018, p. 152)

² La circunstancia de viudo solo guarda una relación directa con el usufructo legal del derecho sucesorio, pero aun teniendo en cuenta este caso concreto, considero que la mención en cualquier inscripción es superflua, y para este caso se deduce del propio derecho, lo que hace que también sea innecesaria.

porque entre ellas se incluyen los datos relativos a la orientación sexual y los datos relativos a la salud (téngase en cuenta que conforme al art. 4.15 del Reglamento sobre protección de datos, los datos relativos a la salud incluyen tanto datos relativos a la salud física como mental). El tratamiento de estos datos queda prohibido, según el apartado 1 del art. 9, salvo que concurra alguna de las circunstancias excepcionales que se enumeran en el apartado 2. En el caso que nos ocupa, creo que el tratamiento de los datos estaría incluido en la excepción prevista en la letra g): «el tratamiento es necesario por razones de un interés público esencial, sobre la base del Derecho de la Unión o de los Estados miembros, que debe ser proporcional al objetivo perseguido, respetar en lo esencial el derecho a la protección de datos y establecer medidas adecuadas y específicas para proteger los intereses y derechos fundamentales del interesado». El interés público esencial en este caso se concretaría en la seguridad jurídica, objetivo perseguido por el Registro y consagrado como principio constitucional en el art. 9.3 CE. Volveremos después sobre esta cuestión.

En nuestro derecho nacional, el art. 9.1 LOPD establece que para las categorías especiales de datos personales no basta el consentimiento del afectado, es decir, no cabe en principio su tratamiento ni mediando el consentimiento del afectado, salvo que concurra alguna de las excepciones del art. 9.2 del Reglamento. Como acabamos de decir, los supuestos encajarían en el art. 9.2.g) del Reglamento sobre protección de datos. Por su parte, el art. 9.2 LODP precisa que la excepción del art. 9.2.g) del Reglamento debe estar amparada en una norma con rango legal que podrá establecer requisitos adicionales relativos a su seguridad y confidencialidad. El problema con el que aquí nos encontramos es que la norma que indica la necesidad de incluir tales datos en la inscripción no es la Ley Hipotecaria, sino su reglamento, que no vincula la necesidad del tratamiento de estos datos con el interés público esencial de seguridad jurídica inmobiliaria, ni tampoco establece requisitos adicionales relativos a su seguridad y confidencialidad, que serían convenientes. Por tanto, no se cumple el requisito del art. 9.2 LOPD. Hay que tener en cuenta que tanto la Ley Hipotecaria como el Reglamento Hipotecario son muy anteriores a la normativa sobre protección de datos. A mi juicio, es necesario realizar en este punto una adaptación a la exigencia de norma con rango legal y es conveniente además establecer, como indica el art. 9.2 LOPD, requisitos adicionales relativos a su seguridad y confidencialidad.

2.3. Datos personales en sentido amplio

Más allá de lo indicado anteriormente, existe otro tipo de información en el Registro de la Propiedad que puede ser considerada también como datos personales, en función de las circunstancias. Así, hemos de tener en cuenta que es posible conocer a través del Registro de la Propiedad el patrimonio inmobiliario de una persona, su capacidad económica, su nivel de endeudamiento, en concreto, si tiene deudas garantizadas con hipoteca. También consta en el Registro de la Propiedad el título por el que se ha adquirido un bien (art. 51 regla novena RH), y ello revela, por ejemplo, si ha habido una donación, o si alguien ha instituido heredero a otra persona. En el ámbito de la sucesión *mortis causa*, además, son otros muchos los datos que pueden figurar en el Registro, y en este sentido, sería suficiente con tener en cuenta lo dispuesto en el art. 15 LH.

Las anotaciones preventivas son también una fuente importante de información en relación con los datos personales. Basta con echar una ojeada a las circunstancias que conforme al art. 42 LH son objeto de anotación preventiva y que se desarrollan en los arts. 139 y ss. RH, a lo que

hay que añadir la anotación preventiva de concurso específicamente contemplada en el art. 142 RH. Las notas marginales, por último, pueden hacer referencia también a informaciones que podrían catalogarse como datos personales.

En definitiva, hay que pensar que toda la información jurídica inmobiliaria que se contiene en el Registro de la Propiedad incluye datos que van asociados a una persona (el titular del derecho o del gravamen) y en esta medida, se convierten en datos personales (GUICHOT REINA, 2006, p. 1869). Desde el momento en que cualquiera de los datos jurídicos reales del Registro se encuentra asociado a una persona, se convierte en un dato personal. Creo que así puede afirmarse a partir de la definición de datos personales establecida en el Reglamento sobre protección de datos. En el art. 4.1 de este reglamento se definen los datos personales como «toda información sobre una persona física identificada o identificable («el interesado»)». Solo si los datos jurídicos reales se desvinculan de la persona (por ejemplo, a efectos estadísticos) dejan de tener el carácter de datos de naturaleza personal y dejan de estar sometidos a las restricciones de su legislación específica. En consecuencia, considero que datos como que una persona física haya comprado un determinado inmueble, que sea su propietario, que haya constituido una hipoteca sobre el mismo, que sea titular de una finca gravada con una servidumbre, o que tenga una servidumbre a su favor, etc., desde el momento en que son datos vinculados a una persona física, son información sobre ella, o sobre su patrimonio y merecen la protección que corresponde a los datos personales. Esto significa que toda la información que suministre el registrador, desde el momento en que esté vinculada a una persona, debe someterse al régimen de la protección de datos.

Esta concepción de los datos personales entendidos como cualquier información relativa a una persona encaja, por otra parte, con la idea de que tales datos entran dentro de la noción de privacidad y no de la intimidad (ROCA TRÍAS, 2016, p. 307). La privacidad es más amplia que la intimidad, aquella incluye todas las facetas de una persona, mientras que la intimidad se refiere al núcleo más privado de la persona. Hay datos personales que son datos íntimos y que básicamente serían los que hemos calificado como datos personales en sentido estricto y categorías especiales de datos, y otros que no forman parte de la intimidad, pero sí de la privacidad, como es cualquier otra información que pueda obtenerse de una persona a partir de los datos jurídicos del Registro de la Propiedad, tal y como se acaba de apuntar. Todo esto, que no es intimidad pero sí privacidad, debe quedar amparado por la normativa sobre protección de datos personales. Este entendimiento de los datos personales referido a cualquier información sobre una persona concilia, por otra parte, con la visión ofrecida por la jurisprudencia del TEDH, que rechaza una interpretación restrictiva del término “vida privada” del art. 8 CEDH a efectos de la protección de datos³.

Al mismo tiempo, tal entendimiento justifica, por ejemplo, que la resolución de la DGRN (actual DGSJFP) de 6 de noviembre de 2017 afirme que el registrador debe decidir caso por caso si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral, teniendo en cuenta la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, y añade una serie de pautas al respecto. Pero, en realidad, desde mi punto de vista, no solo el precio, sino cualquier información que pueda obtenerse a través del Registro de la Propiedad

³ Así, la sentencia *Breyer*, ya citada, § 74, y también la sentencia *Amann contra Suiza*, Gran Sala, rec. Nº 27798/95, de 16 de Febrero de 2000, § 65.

está o debe estar condicionada por la protección de datos personales desde el momento en que tal información esté asociada a una persona física.

3. El Tratamiento de los Datos Personales en el Registro de la Propiedad

Hay cierto consenso en la doctrina para entender que el Registro de la Propiedad, a efectos de la normativa sobre protección de datos personales, es un archivo o fichero (ROCA TRÍAS, 2016, p. 304-305; VIVAS TESÓN, 2018, p. 130; MORAL MORO, 2010, p. 201 y ss.). Según establece el art. 4 del Reglamento sobre protección de datos, se entiende por fichero «todo conjunto estructurado de datos personales, accesibles con arreglo a criterios determinados, ya sea centralizado, descentralizado o repartido de forma funcional o geográfica». El Registro de la Propiedad no se basa en el sistema de folio personal, sino el folio real, pero ello no puede llevarnos a considerar que por esta circunstancia cae fuera del ámbito de la protección de datos personales (ROCA TRÍAS, 2010, p. 305). Como hemos visto, en él se contiene una multiplicidad de datos personales, a los que se puede acceder cuando se solicita información sobre la situación jurídica de las fincas. En palabras de ROCA TRÍAS (2016, p. 312), los datos personales aparecen en el Registro de la Propiedad «*per relationem* o de forma indirecta en la inscripción de la propia finca».

De acuerdo con lo anterior, hay que entender que la actividad que se lleva a cabo en el Registro de la Propiedad tanto en relación con la práctica de asientos registrales como con la publicidad de los mismos ha de incluirse en lo que la normativa de protección de datos personales considera tratamiento. El tratamiento de los datos personales se define en el art. 4 del Reglamento sobre protección de datos como «cualquier operación o conjunto de operaciones realizadas sobre datos personales o conjuntos de datos personales, ya sea por procedimientos automatizados o no, como la recogida, registro, organización, estructuración, conservación, adaptación o modificación, extracción, consulta, utilización, comunicación por transmisión, difusión o cualquier otra forma de habilitación de acceso, cotejo o interconexión, limitación, supresión o destrucción».

El «responsable del tratamiento» es el registrador, mientras que el personal que trabaja en el Registro puede considerarse como «encargado del tratamiento». Como responsable del tratamiento, se impone al registrador en el art. 222.6 LH, al calificar el contenido de los asientos registrales, el deber de informar y velar por el cumplimiento de las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal.

Para que el tratamiento de los datos sea lícito, debe cumplir con alguna de las exigencias que establece el art. 6 del Reglamento sobre protección de datos. La doctrina española que ha abordado esta materia suele entender que la licitud del tratamiento de los datos personales en el Registro de la propiedad se basa en el consentimiento del interesado (MORAL MORO, 2010, p. 211 a 225; aunque discrepa GUICHOT REINA, 2006, p. 1870), supuesto previsto en el art. 6.1.a) del Reglamento. En este sentido, VIVAS TESÓN (2018, p. 133-134) apunta la conveniencia de que el notario, al otorgarse una escritura pública cuyo contenido resulte inscribible, informe de que la mera intervención de la persona en el documento conlleva su consentimiento implícito para que cualquiera de los legitimados solicite su acceso al Registro. Pero la propia autora encuentra algún obstáculo a esta interpretación al faltar el consentimiento del cónyuge, cuyos datos

personales, como hemos visto, también tienen acceso al Registro con ocasión de la práctica del asiento de inscripción.

Es cierto que en algunos supuestos puede encontrarse la base de la licitud del tratamiento en el consentimiento del interesado, concretamente en cuando este solicita la inscripción. Obviamente, quien acude al Registro y solicita que se practique una determinada inscripción está consintiendo no solo para que sus datos personales relativos a la inscripción accedan al Registro, sino también para que sean objeto de publicidad, pues esta última es consustancial al Registro. Pero el consentimiento del interesado no permite cubrir todos los supuestos. Si, por ejemplo, se trata de la inscripción de un derecho real nacido de un contrato, el consentimiento de la parte del contrato que solicita la inscripción no alcanza a la otra parte contratante cuyos datos personales inevitablemente también accederán al Registro. Y, por otro lado, en un sistema como el nuestro, en el que la inscripción solo es constitutiva en el caso de la hipoteca, no creo que haya base suficiente para afirmar, fuera de la garantía hipotecaria, que el otorgamiento de una escritura presupone un consentimiento para la inscripción. Tampoco el consentimiento sirve de base para el tratamiento de los datos personales cuando se trata del cónyuge del titular registral, como ya he mencionado, ni en los casos de anotación preventiva, ni, en general, en ninguno de aquellos supuestos en que los asientos se practican a instancia de un órgano judicial o de la Administración.

Si la base para el tratamiento de los datos personales en el Registro de la Propiedad se encontrara en el consentimiento prestado en el momento inicial en que se solicita la inscripción (bastaría un consentimiento implícito según el art. 6.1 LOPD), el uso posterior de los datos debe ajustarse al fin concreto para el que se haya prestado el consentimiento porque, de lo contrario, habría que recabar un nuevo consentimiento (MORAL MORO, 2010, p. 217-218). En este sentido, hay que tener en cuenta que entre los principios que informan el tratamiento de los datos personales según el art. 5 del Reglamento sobre protección de datos se encuentra la necesidad de que los datos sean «recogidos con fines determinados, explícitos y legítimos, y no serán tratados ulteriormente de manera incompatible con dichos fines» (art. 5.1.b). Si fueran varios los fines, debería constar de manera específica e inequívoca que el consentimiento se otorga para todos ellos. Así se desprende de los apartados 2 y 3 del art. 6 LOPD. Esto puede suponer un problema porque si, por ejemplo, se solicita la inscripción del derecho de propiedad sobre la finca adquirida, cuando se solicite información registral debería tener el registrador la seguridad, bajo su responsabilidad, de que la información solicitada, y para los fines solicitados ha sido consentida por el titular de los datos personales, y en otro caso, recabar un nuevo consentimiento que, a efectos del funcionamiento del Registro de la Propiedad no cabe duda de que no es operativo. Teniendo en cuenta por otra parte que el consentimiento para el tratamiento de los datos se considera implícito con la solicitud de inscripción, las dificultades interpretativas de la finalidad con que se ha otorgado el consentimiento se acentúan para el registrador.

Realizadas estas consideraciones, y atendida la finalidad de la institución registral, no me parece, en contra del sentir mayoritario, que la base de la licitud del tratamiento sea el consentimiento del afectado, porque este principio quiebra en multitud de supuestos. Ni siquiera puede entenderse así por el hecho de que la inscripción sea voluntaria en la mayoría de los casos. Cuando alguien solicita la inscripción de su derecho de forma voluntaria en el Registro, consiente en ceder sus datos, pero la finalidad por la que inscribe generalmente es la protección de su derecho, especialmente si cumple los requisitos del art. 34 LH, que convierte

su adquisición en inatacable, y la facilidad probatoria que le proporciona el principio de legitimación registral. Es por esta protección por lo que accede a pagar el arancel registral cuando la inscripción es voluntaria. Cualquier solicitud de información de un tercero que no tenga por objeto la protección del derecho del titular inscrito caería fuera del consentimiento prestado y sería necesario recabar uno nuevo. No creo que el acreedor que busca información registral sobre inmuebles que pueda embargar, o quien solicita información registral para impugnar en sede judicial la existencia de un derecho real inscrito puedan entenderse amparados por este consentimiento del titular. Y es absurdo pensar en la alternativa de recabar su consentimiento *a posteriori* para este fin, por razones obvias. Por tanto, creo que el planteamiento que basa la licitud del tratamiento en el consentimiento quiebra en el ámbito registral.

Tampoco parece, a mi juicio, que la legalidad del tratamiento de los datos personales encuentre su base en el hecho de asimilar el Registro de la Propiedad a una Administración pública y, por tanto, aplicar aquí el art. 26 LOPD. El Registro de la Propiedad no es una Administración pública, sin perjuicio de que, conforme al art. 607 CC, sea público para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos. De la misma opinión es MORAL MORO (2010, p. 223), mientras que VIVAS TESÓN (2018, p. 134 y 145), aunque reconoce que no se trata de una Administración pública, entiende que se puede extender este régimen al caso del Registro de la Propiedad.

Más bien, creo que la licitud del tratamiento de los datos personales en el Registro de la Propiedad en términos generales puede encontrar su base en otro de los supuestos contenidos en el art. 6.1 del Reglamento sobre protección de datos, concretamente, en la letra e): «el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento». Esa misión en interés público que tiene encomendada el responsable del tratamiento, es decir, el registrador, es la seguridad jurídica inmobiliaria. Recordemos que la seguridad jurídica viene consagrada en la Constitución Española como uno de los principios básicos del art. 9.3. Conforme al art. 8.2 LOPD, en los casos de tratamiento de los datos por interés público es necesario que la competencia venga atribuida por una norma legal. Aunque de una interpretación conjunta de varios preceptos legales podría deducirse esta atribución a los registradores (arts. 605 y 607 CC junto con las normas de la LH que establecen los principios registrales y el art. 222.6 LH por su expresa referencia a la protección de datos personales), lo cierto es que no existe un precepto legal que de manera clara dé cumplimiento a esta exigencia, lo que hace conveniente una adaptación de la normativa registral en este punto. Téngase en cuenta que la legislación registral es muy anterior a la relativa a la protección de datos personales y que la adaptación de la primera a las exigencias de la segunda ha sido mínima y quizá sin un suficiente estudio en profundidad, sin perjuicio de la preocupación que siempre se ha mostrado en sede registral en relación con esta materia. Pero tal preocupación ha ido orientada sobre todo a la práctica registral, sin que se haya conseguido trasladar al plano legislativo más allá de referencias puntuales (VIVAS TESÓN, 2018, p. 126-129).

A este fundamento último de la licitud del tratamiento basada en el interés público en la seguridad jurídica inmobiliaria se sumará el consentimiento del interesado cuando este solicite la inscripción. Otras veces, se sumará otra de las circunstancias previstas en el art. 6.1. Por ejemplo, la letra b): «el tratamiento es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte o para la aplicación a petición de este de medidas precontractuales» puede

entenderse que concurre respecto del propietario cuando se inscribe el derecho real de hipoteca, porque en este caso la inscripción es constitutiva. El supuesto de la letra c): «el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento» podría ser predicable de los casos en que el asiento se practica en virtud de un mandamiento judicial. Y la letra f): «el tratamiento es necesario para la satisfacción de intereses legítimos perseguidos por el responsable del tratamiento o por un tercero, siempre que sobre dichos intereses no prevalezcan los intereses o los derechos y libertades fundamentales del interesado que requieran la protección de datos personales, en particular cuando el interesado sea un niño» puede entenderse que concurre, por ejemplo, respecto de la solicitud de información por parte de un tercero en el Registro de la Propiedad. Pero en cualquier caso, el denominador común entiendo que es el cumplimiento de la misión encomendada a los registradores para velar por la seguridad jurídica inmobiliaria, que constituye un claro interés público.

4. La Publicidad en el Registro de la Propiedad y la Protección de los Datos Personales

Los datos personales que acceden al Registro de la Propiedad son objeto de publicidad. La publicidad es consustancial al Registro, porque la finalidad de este es la seguridad jurídica inmobiliaria, que se consigue dando a conocer de manera fiable (presunción de exactitud registral) la titularidad de las fincas, sus cargas y gravámenes, para evitar que quien no es propietario transmita como si lo fuera, o que se adquiera una finca sobre la que existen cargas ocultas. Se protege al titular inscrito y también a los terceros que confían en lo que el Registro publica. En este sentido, basta con recordar la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, que detalladamente explica los riesgos de un sistema inmobiliario sin el Registro de la Propiedad tal y como actualmente lo conocemos. Inevitablemente, esta publicidad en aras de la seguridad jurídica inmobiliaria comporta necesariamente dar a conocer datos relativos a las personas a las que se refieren los asientos registrales, datos que por su carácter personal están protegidos de manera especial. La contraposición entre la publicidad inherente al Registro de la Propiedad y la necesidad de preservar la comunicación de datos personales se destaca de manera recurrente entre la doctrina que estudia esta materia (BASTIDA FEIJEDO Y VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2005, p. 3; ROCA TRÍAS, 2016, pp. 303 y 311; VIVAS TESÓN, I., pp. 129-130, con cita expresa además de varios preceptos que reflejan esta finalidad de dar publicidad a los derechos inscritos y anotados y proteger a terceros: arts. 605 y 607 CC, arts. 1.1, 32, 34 y 221 LH). En consecuencia, la forma y el alcance con que se suministra esta información es una cuestión que, sin duda, incide directamente sobre la protección de datos. Para abordar adecuadamente esta problemática es necesario analizar en primer lugar cuáles son las formas a través de las cuales se suministra la publicidad en el Registro de la Propiedad, abordando seguidamente los requisitos a que queda supeditada la entrega de información a los terceros que acuden al Registro.

4.1. Formas de publicidad en el Registro de la Propiedad

Se contemplan dos formas de publicidad en la Ley Hipotecaria: la exhibición de los libros del Registro (art. 222.1 LH) y la manifestación del contenido de los asientos mediante nota simple informativa o certificación registral (art. 222.2 LH)⁴.

La exhibición de los libros queda limitada a “la parte necesaria”, es decir, no es una exhibición indiscriminada del contenido de los libros, y el registrador puede permitir que accedan a ella “las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos” (art. 332.1 RH). La forma en que a nivel normativo se configura la exhibición de los libros es, a mi juicio, de difícil conciliación con la protección de datos personales, porque no permite filtro alguno al respecto. En este sentido, indica GUICHOT REINA (2006, p. 1877) que en la exhibición de libros es donde concurre una mayor potencialidad lesiva al derecho a la privacidad. Así sucede porque la exhibición de libros impide que el registrador pueda ocultar aquellos datos personales que no son relevantes para la información requerida y a cuyo acceso no está legitimado el solicitante. En realidad, la exhibición de los libros, según establece la Instrucción de 17 de febrero de 1998, no se lleva a cabo directamente, sino por medio de fotocopia de los asientos, y esta fotocopia no puede retirarse por el interesado, sin que le sea permitido al particular copiar los asientos. Lo cierto es que, además, en la práctica esta forma de publicidad solo se lleva a cabo de manera excepcional, cuando concurren razones especiales que lo justifiquen (MORAL MORO, 2010, p. 257).

Mucho más habitual es que los datos del registro se den a conocer mediante nota simple o certificación registral. En este caso no se permite al interesado acceder directamente a los libros del Registro, sino que el registrador manifiesta a este el contenido de los asientos mediante un “tratamiento profesional” (art. 222.2 LH). Este tratamiento profesional consiste en transmitir la información de forma clara y sencilla (art. 222.4 LH), y es también obligación del registrador tener en cuenta el cumplimiento de las normas sobre protección de datos (art. 222.6 LH). Esta es la forma habitual de suministrar la información a los interesados y favorece una mejor protección de los datos personales, al comunicarse únicamente aquellos cuyo conocimiento sea necesario para la adecuada y suficiente publicidad registral.

El acceso al registro se puede llevar a cabo, por otra parte, de forma telemática cuando así se solicite (art. 222.10 LH). A efectos de protección de datos, no parece que existan diferencias reseñables entre esta forma de publicidad telemática y la tradicional. (CANALS BRAGE, 2008; GUICHOT REINA, 2006, pp. 1885-1907). La principal particularidad que presenta la manifestación por medios telemáticos se concreta en los casos en que el tercero que solicita la información sea una autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio y cargo, porque entonces su interés se presume y puede acceder a la información sin necesidad de la intermediación del registrador. Se ha cuestionado en la doctrina la posible inconstitucionalidad de esta norma, que podría ser incompatible con la protección de datos (MORAL MORO, 2010, p. 271-272) desde el momento en que desaparece la intermediación del registrador y ello pone en

⁴ Existen varias sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, ya algo antiguas, que se pronuncian sobre el desarrollo reglamentario de estas normas, la más reciente de 7.6.2001 (MP: José Manuel Sieira Míguez) (que hace referencia expresa a las sentencias anteriores sobre la materia) pero creo que sus pronunciamientos, al menos en parte, no se acomodan al modo en que se ha venido desarrollando la protección de datos personales por lo que quizá sus manifestaciones podrían entenderse superadas hoy en día.

riesgo el respeto al principio de proporcionalidad, porque podría accederse a más datos personales de los necesarios, y al principio de finalidad, al desaparecer el control sobre el interés legítimo, porque este se presume al actuar una autoridad, empleado o funcionario público por razón de su cargo. En cierto modo, parece que este acceso telemático de las autoridades, empleados y funcionarios públicos equivale a la exhibición de los libros en cuanto a la falta de filtros sobre la información suministrada desde el Registro, con la diferencia de que en la exhibición de libros existe la posibilidad de que el registrador no acceda a la petición solicitada, mientras que en el acceso telemático de autoridades, empleados y funcionarios públicos no parece que pueda tener cabida una negativa del registrador. Habría que ver si la ponderación de intereses en juego justifica el alcance de lo establecido en el art. 222.10 LH. Hay que tener en cuenta que el art. 221 LH en su segundo párrafo presume que toda autoridad, empleado o funcionario que actúe por razón de su cargo tiene interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. Sin embargo, creo que no hay que confundir que el interés conocido se presuma, y por tanto, no pueda tener cabida en principio la negativa del registrador para suministrar información, con la posibilidad de acceder directamente a la misma. El registrador es el responsable del tratamiento de los datos personales, está legitimado para su almacenamiento por la propia función del registro de la propiedad al servicio de la seguridad jurídica inmobiliaria y, a mi juicio, debería ser él quien filtre o depure qué datos personales deben suministrarse, incluso cuando se trate de una autoridad, empleado o funcionario que actúe por razón de su cargo o, si no, que la ley sea más detallada en cuanto a los fines concretos que legitiman a una autoridad, empleado o funcionario para acceder a los datos. En este sentido, por ejemplo, la jurisprudencia del TEDH en materia de protección de datos viene permitiendo injerencias por parte de autoridades y funcionarios públicos con fines muy concretos como la seguridad pública, la prevención de delitos y la protección de derechos y libertades de otras personas⁵. La protección de datos personales solo cede en los términos del art. 23.1 del Reglamento sobre protección de datos para salvaguardar fines concretos que la propia norma enumera. Creo, por tanto, que esta misma limitación es la que debería operar para el acceso a la información por parte de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su cargo.

En términos generales, esta normativa presenta algunas carencias desde el punto de vista de la protección de datos. El legislador parece haber querido solventar la cuestión con una mínima referencia en el art. 222.6 LH que recuerda que el registrador debe informar y velar por el cumplimiento de la normativa sobre protección de datos, pero a mi juicio esta genérica previsión es a todas luces insuficiente porque deja en manos del registrador no solo la decisión sobre el acceso a los datos personales sino también la responsabilidad que ello conlleva. Tanto una información excesiva en relación con la protección de datos como una negativa injustificada a proporcionar la información son escenarios no deseables, el primero por la vulneración de un derecho fundamental y el segundo porque trunca la función de la institución registral. En relación con lo primero, el TEDH tiene declarado que cualquier interferencia sobre los datos personales no solo debe encontrar su base en la ley, sino que esta ley debe ser accesible para la persona afectada y previsible en cuanto a sus efectos, siendo fundamental que el tratamiento de los datos personales esté sujeto a reglas detalladas que establezcan unas garantías mínimas en relación con el tratamiento y la confidencialidad de los datos personales⁶.

⁵ Véase la sentencia *Breyer contra Alemania*, § 86.

⁶ *S. y Marper contra Reino Unido*, Gran Sala, recs. n° 30562/04 y 30566/04, 4 de diciembre de 2008, §99.

Desde una perspectiva más concreta, sería deseable una adaptación del art. 222 LH y del art. 332 RH, particularmente en relación con la exhibición de los libros, donde los datos personales se vuelven más vulnerables. Por una parte, y desde un punto de vista sistemático, el hecho de que la exhibición de los libros se mencione en primer lugar cuando es un supuesto excepcional y que además no concilia bien con la protección de datos debería revisarse. Y además, no debería quedar al criterio del registrador la posibilidad de acceder o no a este tipo de información, por la responsabilidad que se descarga sobre él y que podría llevar a una negativa sistemática que a veces puede no estar debidamente justificada. Tampoco creo que deba suprimirse esta forma de publicidad, pues en cierto modo es una garantía para las personas que tienen inscrito o anotado un derecho, y especialmente para el propietario de la finca, que debe poder acceder al folio registral en el que su derecho aparezca inscrito o anotado. También las autoridades judiciales o administrativas en ejercicio de sus funciones y cuando esté debidamente justificado, deberían tener acceso a esta forma de publicidad. La exhibición de los libros debería presentarse en la ley como una forma excepcional y debería quedar limitada a personas concretas: a mi juicio, la persona que tenga inscrito o anotado un derecho en el folio cuya exhibición se pretenda y las autoridades, empleados y funcionarios públicos cuando actúen en ejercicio de su cargo. El registrador, no obstante, debe tener poder de decisión incluso en este caso para denegar la exhibición si no concurre el interés legítimo, al que posteriormente me referiré. En relación con esta forma de acceso a la información registral, creo importante señalar que la necesidad de que solo consten en el Registro de la Propiedad aquellos datos personales que sean estrictamente necesarios no solo es una exigencia de la minimización de datos (vid. supra), sino que además asegura que en los casos de exhibición de libros no se den a conocer más datos personales de los estrictamente necesarios, porque son solo estos los que figuran en el Registro. Por otra parte, y en la medida en que la exhibición de libros se lleva a cabo en la práctica por fotocopia, habría que precisarlo así a nivel normativo contemplando expresamente la posibilidad –que ya se realiza en la práctica– de tachado de ciertos datos personales en la fotocopia antes de realizar la exhibición, aunque esto puede distorsionar tal vez el sentido de esta forma de publicidad.

Desde mi punto de vista, la nota simple informativa y la certificación registral deberían configurarse legalmente como la forma prioritaria de suministrar información desde el Registro de la Propiedad, por ser no solo las más habituales en la práctica, sino las que favorecen una mejor protección de los datos personales a través de la actuación del registrador cuando manifiesta la información solicitada. En esta actuación, debe omitir aquellos datos personales que obren en el Registro y cuyo conocimiento por el tercero no esté justificado. Y recordemos en este sentido que toda la información que vaya asociada a una persona son datos personales.

4.2. El requisito para solicitar información registral: el interés conocido

Aunque el Registro de la Propiedad es público, ello no significa que sea posible un conocimiento indiscriminado de todo su contenido. O, como indica VIVAS TESÓN (2018, p. 139), la mera curiosidad no es suficiente. Ya antes de que surgiese en nuestro ordenamiento la normativa sobre protección de datos se requería para poder obtener información registral tener un «interés conocido» en averiguar la situación jurídica de una finca o de algún derecho inscrito o anotado. Así lo dispone el art. 607 CC y el art. 221 LH, y se reitera en el art. 227 LH para las certificaciones registrales. El art. 332.3 RH se refiere a la necesidad de acreditar ante el registrador la existencia de «interés legítimo» para obtener información de los asientos registrales.

El art. 222 bis.1 LH establece que en la solicitud de información se indicará el interés, y en el apartado 3 del art. 222 bis LH se detalla que «(e)l interés se expresará de forma sucinta en una casilla que advertirá de las limitaciones impuestas por el ordenamiento en relación al uso que puede darse a dicha información. No obstante, si el registrador entendiera que no ha quedado acreditado de modo suficiente dicho interés legítimo, podrá solicitar que se le complete éste. En todo caso, el registrador deberá notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza o deniega el acceso, en este último caso de forma motivada.»

El interés que se alega para obtener la información registral es una cuestión clave en relación con la protección de datos. Tal interés no necesita alegarse ni acreditarse por parte de las autoridades, funcionarios y empleados públicos que actúan por razón de su cargo porque se presume (art. 221, segundo párrafo LH). Por su parte, el art. 332.3 RH establece en su segundo párrafo:

«Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro.»

Este privilegio legal conferido a determinados sujetos para acceder a la información registral creo que debería revisarse. Especialmente en el caso de los sujetos privados mencionados en el art. 332.3 RH, pero también cuando se trate de una autoridad, funcionario o empleado público, debería asegurarse que el interés perseguido es legítimo, es decir, coincide con los fines del Registro de la Propiedad o, en el caso de las autoridades, funcionarios o empleados públicos, hay una razón superior de orden público que justifica el acceso a los datos personales. El hecho de presumir de manera indiscutida el acceso al Registro por parte de estos últimos responde a planteamientos decimonónicos que podrían chocar con un modelo más garantista como el que se viene imponiendo desde niveles superiores. En este sentido, en la jurisprudencia del TEDH sobre protección de datos se advierten supuestos, aunque fuera del ámbito registral, en que se ha apreciado vulneración del art. 8 CEDH con relación a datos personales en poder de autoridades o funcionarios públicos⁷. La normativa, en este punto, es quizá demasiado laxa, especialmente respecto de los sujetos jurídicos privados (BASTIDA FREIJEDO y VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2005, p. 5).

Fuera de los supuestos especiales que acabo de mencionar, es necesario precisar cuál es el interés conocido, expresión un tanto genérica que la ley no concreta. Cuando un tercero solicita información registral, en su solicitud debe especificar ese interés, es decir, el motivo por el que quiere obtener tal información. El registrador calificará el interés, en el sentido de que debe considerar si está justificado proporcionar la información solicitada o si debe denegar lo solicitado. Y lo que no se precisa, y queda bajo la responsabilidad del registrador, son los concretos parámetros para decidir si puede suministrarse la información requerida, a la vista de ese interés conocido, o si el interés del tercero no puede quedar amparado (ROCA TRÍAS, 2016, p. 316).

⁷ Por ejemplo, en la sentencia *Dragan Petrovič contra Serbia*, Sección Cuarta, (rec. Nº 75229/2010), 14 de abril de 2010.

Considero que debe realizarse una matización en relación con los conceptos de interés conocido e interés legítimo. El interés conocido es el interés que manifiesta el tercero que quiere obtener información del registro. El registrador calificará ese interés, y si considera que procede suministrar la información, entonces podemos entender que ese interés es legítimo. Porque el interés conocido es además un interés legítimo es por lo que el tercero puede obtener la información solicitada. Creo que, además, así puede desprenderse de lo que viene afirmando la DGRN en doctrina reiterada⁸:

«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.»

En consecuencia, el tercero debe indicar cuál es el interés por el que solicita la información para que el registrador pueda identificar si ese interés se anuda a la finalidad que cumple la institución registral. Como también viene indicando la doctrina, es necesario que el interés conocido vaya anudado a la finalidad del Registro de la Propiedad (ROCA TRÍAS, 2016, p. 315; MORAL MORO, 2010, p. 230. Entiende esta última autora que una cesión de datos personales que no fuera acorde con la finalidad del Registro de la Propiedad requeriría el consentimiento del interesado, p. 241). A continuación, debe valorarse si ese interés conocido es un interés legítimo. Este segundo paso implica la realización de un juicio de ponderación. Finalmente, y a la luz de lo anterior, el registrador seleccionará aquellos datos personales y jurídicos estrictamente necesarios para satisfacer el interés del tercero respetando las exigencias derivadas de la protección de datos. Este modo de proceder, que se realiza en la práctica a la luz de los dictados de la DGRN, debería elevarse a mi juicio a rango legal.

Por otra parte, este entendimiento permite sostener que no sea preciso recabar el consentimiento del afectado para suministrar a un tercero información contenida en el Registro de la Propiedad que incluya datos personales⁹. El supuesto, como hemos dicho, puede encontrar su encaje en el art. 6.1.e del Reglamento sobre protección de datos (el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público, en este caso la seguridad jurídica inmobiliaria), pero además, cuando se suministra información registral en base a un interés conocido, concurre también la excepción del art. 6.1.f, en cuanto que el tratamiento es necesario para satisfacer intereses legítimos perseguidos por un tercero (en el mismo sentido, ROCA TRÍAS, 2016, p. 316). Para determinar cuándo ese interés es «legítimo» será necesario realizar un juicio de ponderación, al que dedicaremos el último apartado de este estudio.

El interés en acceder a determinada información registral puede ser de muy variada índole, pero, como hemos visto, solo se ampara si está vinculado a la función registral, es decir,

⁸ Entre las más recientes, las RRDGRN de 19 de marzo de 2019, (BOE de 9 de abril de 2019), 21 de febrero de 2018 (BOE de 8 de marzo de 2018).

⁹ Así lo indica también la RDGRN de 21 de febrero de 2018, «sin perjuicio del derecho de aquél (el titular) 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)»

publicar determinadas informaciones sobre inmuebles en aras de la seguridad jurídica, y en particular, la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. En este sentido, el ejemplo paradigmático consiste en querer conocer la titularidad y cargas de una finca por parte de un potencial comprador, pero también tiene interés el acreedor que pretenda dirigirse contra el patrimonio de su deudor, o quien quiera ejercitar acciones judiciales, por ejemplo¹⁰. En la doctrina parece imponerse una interpretación restrictiva del concepto de interés, entendido como interés directo, es decir, del titular registral y de todo tercero que necesite conocer el estado registral de la finca por encontrarse en una situación de expectativa de alcanzar un beneficio o sufrir un perjuicio patrimonial y quien vaya a ejercitar un derecho fundamental (MORAL MORO, 2010, p. 229). La DGRN sistematiza el posible interés del siguiente modo¹¹, y recogiendo lo previamente establecido en su Instrucción de 17 de febrero de 1998:

«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.»

En definitiva, el tercero debe indicar por qué quiere obtener la información, y solo puede accederse a ella si la finalidad está vinculada con la función que cumple el Registro de la Propiedad en los términos que se acaban de enumerar.

El interés conocido, además, se tiene que justificar, tal y como viene afirmando la DGRN. En este sentido, para considerar justificado el interés no basta con alegarlo, sino que el registrador debe apreciar su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, realizando un análisis conjunto de las todas las circunstancias que aparecen en la solicitud¹².

Por otra parte, queda excluida la posibilidad de proporcionar información a partir de una petición masiva de datos (lo analiza con detalle GUICHOT REINA, 2006, pp. 1871-1874). La ingente cantidad de datos que se encuentran en el Registro y las posibilidades que se ofrecen hoy en día en relación con el tratamiento de datos y, en general, el *big data*, llevaron ya hace tiempo a plantear si estas peticiones masivas de datos pueden tener cabida, entendiendo desde un primer momento que no. Está claro que este supuesto escapa de la finalidad del Registro de la Propiedad en los términos referidos en este trabajo. En este sentido la Instrucción de 17 de febrero de 1998 de la DGRN¹³ niega que la publicidad formal de los asientos registrales pueda consistir en dar a conocer de forma indiscriminada el patrimonio de las personas, siendo preciso acreditar un interés legítimo de acuerdo con la función de la institución registral. Así,

¹⁰ Así, en la RDGRN de 27 de febrero de 2018 se resuelve sobre la petición de información del precio de venta por parte de quien quería ejercitar una acción de rescisión por lesión en más de la cuarta parte y acción de complemento de herencia.

¹¹ RRDGRN de 19 de marzo de 2019, 21 de febrero de 2018, 27 de junio de 2017 (BOE de 21 de julio de 2017)

¹² En este sentido, RDGRN de 30 de mayo de 2014.

¹³ Instrucción sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en caso de petición en masa, publicada en el BOE de 27 de febrero de 1998.

en el punto quinto de esta instrucción determina que los registradores no expedirán publicidad formal cuando el objeto de la solicitud sea su incorporación masiva a bases de datos, registros paralelos con fines excluidos de comercialización o reventa, sin responder a mandato alguno del interesado. No obstante, las solicitudes de publicidad formal en masa sí son atendidas en supuestos concretos, conforme a la instrucción: a) cuando se base en una disposición legal que faculte para realizar estudios estadísticos; b) si su objetivo satisface un interés público, y c) si deriva de un convenio de colaboración suscrito con el Colegio de Registradores, que es a quien por vía normativa corresponde publicar las estadísticas con referencia a las bases de datos de los registros.

Aunque las dos primeras excepciones parecen atendibles, no deja causar cierto estupor la tercera, porque se faculta al Colegio de Registradores, que ni siquiera es una Administración pública, y con total ausencia de respaldo legal que legitime esta actuación, a realizar convenios de colaboración que impliquen cesión en masa de datos. El Colegio de Registradores acumula una ingente cantidad de datos, y ello se justifica por fines de seguridad jurídica inmobiliaria. Puede, además, realizar estadísticas a partir de estos datos. Pero considero que las cesiones en masa de datos no pueden entenderse suficientemente legitimadas por el hecho de que el Colegio de Registradores suscriba un convenio de colaboración con una entidad. Debería regularse normativamente esta cuestión, de manera que tales convenios de colaboración quedaran limitados por los principios del art. 5.1 del Reglamento sobre protección de datos, y en concreto, que los datos sean tratados de manera lícita, leal y transparente en relación con el interesado («licitud, lealtad y transparencia») (art. 5.1.a) y recogidos con fines determinados, explícitos y legítimos, y no sean tratados ulteriormente de manera incompatible con dichos fines; de acuerdo con el artículo 89, apartado 1, el tratamiento ulterior de los datos personales con fines de archivo en interés público, fines de investigación científica e histórica o fines estadísticos no se considerará incompatible con los fines iniciales («limitación de la finalidad») (art. 5.1.b).

En relación con el interés conocido hay que tener en cuenta también que en la información registral hay datos jurídicos reales y datos personales. Y a su vez, como venimos afirmando, cuando los primeros van asociados a una persona se convierten también en datos personales porque suministran cierta información sobre aquella. El registrador, por tanto, al realizar el juicio de ponderación debe valorar no sólo qué datos estrictamente personales debe comunicar, sino también qué datos de otra índole pero asociados a esta persona puede suministrar, en la medida en que estos también adquieren el carácter de datos personales. Uno de los supuestos que ha despertado cierto interés en la práctica es el relativo al precio de venta. En el caso de la RDGRN de 27 de febrero de 2018, ante la negativa de la registradora a comunicar el precio de la compraventa por entender que es un dato personal, ha considerado que en este caso el precio no está protegido porque el solicitante pretendía recabar esta información para interponer una acción de rescisión por lesión en más de la cuarta parte de una herencia y una acción de complemento. Por su parte, la RDGRN de 7 de noviembre de 2017 se pronuncia sobre un supuesto en que se solicita información al Registro de la Propiedad para preparar e interponer una demanda de nulidad relativa a la trasmisión de determinadas fincas, a fin de determinar si deben traerse a colación o inventariarse en la masa hereditaria. El solicitante de la información quería conocer el precio de la transmisión, dato que el registrador se niega a facilitar. Indica la citada resolución:

«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 caso concreto, la recurrente había acreditado que había sido demandada en un procedimiento de división de herencia y su relación familiar y hereditaria con uno de los socios de la sociedad titular registral, por lo que de acuerdo con el art. 265 LEC, la DGRN consideró razonable la necesidad de aportar al procedimiento la documentación solicitada.

En realidad, no solo con relación al precio, sino con toda la información que suministre el registrador debe valorarse si es necesaria o no para los fines manifestados por el solicitante, debiendo dar a conocer solo aquellos datos estrictamente necesarios como exigencia derivada del régimen de protección de datos (minimización de datos)¹⁴ y esta ponderación del registrador debe realizarse caso por caso (como también lo apunta BENDITO CAÑIZARES, 2018, p. 3148). En este sentido, la Instrucción de la DGRN de 17 de febrero de 1998 determina que la publicidad formal no puede consistir en la mera reproducción xerográfica o literal de los asientos (arts. 233 LH y 334 RH) sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales o de literalidad de determinados extremos en los que esté interesado el solicitante.

5. Criterios para la Protección de Datos en el Registro de la Propiedad: El Juicio de Ponderación

Una vez que el registrador comprueba que nos hallamos en uno de los supuestos en que procede suministrar la información solicitada, debe delimitar qué concretos datos va a suministrar. En relación con esta cuestión, el art. 332.6 RH establece que la obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la publicidad se exprese con claridad y sencillez, y sólo incluirá los datos previstos en el inciso primero del apartado 5, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales de la parte necesaria del contenido del Registro, a instancia de autoridad judicial o administrativa o

¹⁴ Lo reconoce también la Instrucción de la DGRN de 17 de febrero de 1998.

de cualquier personal, que tenga interés legítimo en ello. También podrá solicitarse que la publicidad se extienda a extremos concretos.

Indica VIVAS TESÓN (2018, p. 152) la conveniencia que una norma que establezca explícitamente qué datos contenidos de manera incidental en el Registro no pueden ser cedidos a terceros por no ser estrictamente necesarios a efectos de la publicidad registral y no haber sido consentidos por su titular, de manera que solo puedan comunicarse si media el consentimiento del afectado o autorización judicial. En este planteamiento se advierte la problemática que genera basar la licitud del tratamiento de datos personales en el Registro de la Propiedad en el consentimiento, de la que me he desmarcado en este trabajo. En realidad, creo que la casuística potencial que se puede plantear ante el Registro es tal, que no parece fácil que una norma fije de forma explícita esta cuestión. Pero lo que sí veo factible es una norma que fije los criterios que guíen la actuación del Registrador en este punto, pues actualmente las pautas vienen dadas por la doctrina administrativa de la DGRN, lo cual soluciona el problema a nivel práctico pero creo que técnicamente no es satisfactorio que una cuestión de esta índole no tenga un más sólido fundamento normativo. Tales pautas habrían de ir guiadas por la finalidad de seguridad jurídica que justifica la existencia del Registro de la Propiedad y que se erige como misión realizada en interés público en los términos del art. 6.1.e del Reglamento sobre protección de datos, o también con intereses vinculados al orden público que puedan justificar la cesión de datos particularmente a autoridades públicas.

Por otra parte, y aunque la solución en la práctica venga dada por la DGRN, en sus resoluciones no resuelve de forma clara, a mi juicio, cómo realizar el juicio de ponderación para determinar que el interés conocido es un interés legítimo, en el sentido de que no ofrece unas pautas generales y claras¹⁵, sin perjuicio de que en la casuística que se le va planteando da respuesta satisfactoria a esta problemática.

Cuando quien solicita la información es el titular registral, hay una mayor flexibilidad en cuanto al juicio de ponderación porque parece claro que él pueda estar legitimado a obtener la información registral con relación a aquellas fincas respecto de las que sea propietario. En palabras de la DGRN, en este caso «el interés legítimo debe presumirse sin necesidad de más indagaciones respecto de todos los asientos relativos a su finca»¹⁶. En la medida en que se trate de sus propios datos personales, parece que no habría óbice para suministrar la información. No obstante, en el folio registral figurarán también, muy probablemente, datos relativos a otras personas. Por ello, incluso en este caso la normativa sobre protección de datos obliga al registrador a adoptar cautelas, dirigidas a proteger los datos de otras personas distintas del

¹⁵ Las RRDGRN de 19 de marzo de 2019, 21 de febrero de 2018, de 27 de junio de 2017, indican: «En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho.»

¹⁶ Resolución de 21 de febrero de 2018.

titular de la finca con derechos inscritos o anotados en el mismo folio registral, debiendo realizarse también respecto de este extremo el correspondiente juicio de ponderación para determinar si concurre y hasta dónde un interés legítimo del solicitante para proporcionar la información.

A mi modo de ver, el juicio de ponderación que debe llevar a cabo el registrador ha de poner en la balanza la seguridad jurídica inmobiliaria, que es la finalidad perseguida con la institución registral y la información que se contiene en el Registro, y la privacidad, que es el interés protegido con la normativa sobre protección de datos (GIMENO SENDRA, 1997, p. 9-10; BASTIDA FREIJEDO y VILLAVERDE MENÉNDEZ, 2005, p. 4). De este modo, en el conflicto de intereses entre seguridad jurídica y privacidad, cuando, atendido el interés conocido alegado por el solicitante, tenga un mayor peso la seguridad jurídica inmobiliaria, y solo respecto de aquellos datos en que así se considere, procederá suministrar la información. En caso contrario, la protección de la privacidad de las personas, y en concreto de sus datos que obran en el Registro, ha de prevalecer, negándose el registrador a comunicarlos al solicitante.

En relación con la concreta información que se debe suministrar, ofrece GIMENO SENDRA (1997, p.10) un ejemplo ilustrativo de cómo proceder: «si un juez de Instrucción ordena al registrador que efectúe una anotación preventiva de embargo dimanante de unas diligencias previas incoadas por la comisión de un delito de violación, debe el registrador ex art. 18 de la Constitución omitir la determinación del delito imputado, y ello por dos razones fundamentales: en primer lugar, porque, para la seguridad del tráfico jurídico, en nada afecta dicha omisión, por lo que en nada se resiente el principio de «integridad» de la inscripción y, en segundo, porque siempre podrá el titular del derecho a la información, en virtud de lo dispuesto en el art. 235 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, solicitar del juez el conocimiento de tales diligencias, si acreditara, ante la Autoridad Judicial, la ostentación de un ‘interés legítimo’». Aunque el ejemplo es extremo, permite identificar claramente la idea que se quiere transmitir, y que a mi juicio debe tenerse en cuenta respecto de cada uno de los datos que suministre el registrador al atender a las peticiones de información registral y no solo respecto de aquellos que sean especialmente sensibles. No obstante, es cierto que algunos de los datos que obran en el Registro afectan directamente a la intimidad de la persona, y otros a la privacidad, y respecto de los primeros, obviamente, las cautelas han de ser, posiblemente, mayores.

Especialmente cuidadoso debe ser en este punto el registrador respecto de aquellos datos incluidos en las categorías especiales del Reglamento sobre protección de datos, y que revelan la orientación sexual y la salud mental de las personas. A propósito de los datos sensibles, la RDGRN de 27 de junio de 2017 establece que «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.» Lo anteriormente expuesto se refiere a la normativa sobre protección de datos. La Instrucción de 17 de febrero de 1998 establece que los datos sensibles de carácter personal o patrimonial no pueden ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado para finalidades distintas de las propias de la institución registral. En definitiva, en relación con estos datos deben extremarse las cautelas y el registrador debe asegurarse de que la comunicación de los mismos es imprescindible para la seguridad jurídica inmobiliaria, debiendo reservarse en otro caso la información sobre los mismos. Por ejemplo, las limitaciones a la capacidad de obrar pueden ser imprescindibles para garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria, pero en otros casos puede ser una información superflua. Lo mismo

ocurre al revelar la identidad del cónyuge, de lo que se desprende la orientación sexual. A veces, podría bastar con comunicar el hecho de que la persona está casada, sin revelar la identidad. Aunque en el modo de operar en la práctica se preservan los derechos de los afectados, hay que tener en cuenta que el art. 9.2 LOPD establece la necesidad de fijar requisitos adicionales relativos a la seguridad y confidencialidad de estos datos. Habría que regular, por tanto, en qué términos suministrar esta información y delimitar para qué supuestos; podría incluso valorarse la posibilidad de incluir en la información suministrada al tercero la importancia de preservar estos datos por estar especialmente protegidos.

En cualquier caso, sean o no datos incluidos en las categorías especiales, al realizar el juicio de ponderación el registrador no solo debe contraponer seguridad jurídica inmobiliaria y privacidad, sino que debe sopesar, dato por dato, y atendido el interés conocido, si procede o no suministrarlo. Solo debe comunicar la información estrictamente necesaria para el interés conocido, no más, de acuerdo con el principio de minimización de los datos, y ello no solo en relación con los datos personales en sentido estricto, sino toda la información jurídica, que al ir asociada a una persona, se convierte en datos personales. Esta labor de delimitación de la información a suministrar debería aparecer claramente en la regulación de la nota simple y la certificación registral, y también en el caso de exhibición de libros, al objeto de que el registrador procediera al tachado en la fotocopia de aquellos datos que, por exceder de lo necesario para la seguridad jurídica inmobiliaria, no es legítimo comunicar a los terceros.

6. Valoración Final

La protección de datos es una cuestión que impregna toda la información del Registro de la Propiedad, en la medida en que los datos, incluso jurídicos, van asociados a una persona. No existe, sin embargo, una regulación legal a la altura de las exigencias que se derivan de la importancia de esta materia. Sería necesario en este sentido modificar la Ley Hipotecaria en términos que constituyan una base firme que fije las pautas al registrador en relación con las formas a través de las cuales suministrar la información registral, así como el juicio de ponderación que debe realizar cada vez que suministra información del Registro a un tercero. Algunas previsiones legales como la exhibición de libros o las excepciones al interés conocido no casan bien con las exigencias derivadas de la protección de datos, siendo conveniente e incluso necesario realizar una revisión, modificación o quizá supresión de alguna de ellas. Y no existen pautas claras, ni lo suficientemente garantistas, en cuanto a quiénes y bajo qué presupuestos pueden acceder a la información del Registro, ni la concreta información que se les debe suministrar atendidos los intereses en juego. Los problemas, en la práctica, se viene resolviendo a golpe de resolución de la DGRN, con un criterio generalmente acertado a mi juicio, pero que carece del suficiente apoyo normativo, lo que en algunos aspectos llega a constituir un incumplimiento de las exigencias establecidas en el Reglamento sobre protección de datos.

7. Tabla de sentencias

<i>Tribunal, Sala y Fecha</i>	<i>Ar.</i>	<i>Magistrado Ponente</i>	<i>Partes</i>
STEDH, Sección Quinta, 30.01.2020	Rec. nº 50001/12	Sr. Y. Grozev	Breyer contra Alemania

STEDH, Gran Sala, 4.12.2008	Recs. nº 30562/04 y 30566/04	Sr. J. P. Costa	S. y Marper contra Reino Unido
STEDH, Sección Cuarta, 14.4.2010	Rec. Nº 75229/20 10	Sr. M. Safjan	Dragan Petrovič contra Serbia
STS, Sala Tercera, 7.6.2001	Roj 4806/200 1	Sr. J.M. Sieira Miguez	Colegio de Registradores de la Propiedad contra la Administración General del Estado
RDGRN 6.11.2017	BOE 29.11.201 7		
RDGRN 19.3.2019	BOE 9.4.2019		
RDGRN 21.2.2018	BOE 8.3.2018		
RDGRN 27.2.2018	BOE 15.3.2018		
RDGRN 27.6.2017	BOE 21.7.2017		
RDGRN 30.5.2014	BOE 25.7.2014		
RDGRN 7.11.2017	BOE 2.12.2017		

8. Bibliografía

Francisco J. BASTIDA FREIJEDO e Ignacio VILLAVERDE MENÉNDEZ (2005), “Protección de datos y Registros de la Propiedad y Mercantil. La necesidad de una pronta adaptación normativa”, *Diario La Ley*, Sección Doctrina, 20 de junio de 2005, Ref. D-153, págs. 1-8.

Fernando CANALS BRAGE (2008), “El Registro de la Propiedad telemático”, *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, nº 16, págs. 1-17.

Vicente GIMENO SENDRA (1997) “El Registro de la Propiedad y el derecho a la intimidad”, *Diario La Ley*, Sección Doctrina, 1997, Ref. 158, Tomo 3, Ed. La Ley, págs. 1-17.

Emilio GUICHOT REINA (2006), “La publicidad registral a la luz de la normativa sobre protección de datos. En especial, las cuestiones jurídicas que plantea el acceso telemático al contenido de los libros del Registro”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 697, págs. 1867-1908.

María Teresa BENDITO CAÑIZARES (2018), “La autorregulación en el Reglamento General de Protección de Datos como solución frente al mercado digital fragmentado: el menor y los Registros”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 770, págs. 3119-3172.

María José MORAL MORO (2010), “La Ley de Protección de Datos y los Registros de la Propiedad y Mercantil”, en Ernesto Pedraz Penalva (Director) *Protección de datos y proceso penal*, Wolters Kluwer, Madrid, 2010, págs. 195-306.

Encarna ROCA TRÍAS (2016), “Registro de la Propiedad y protección de datos”, *Revista Jurídica de Catalunya*, 2, págs. 301-307.

Inmaculada VIVAS TESÓN (2018), “El nuevo régimen de protección de datos del Registro de la Propiedad”, *Derecho Privado y Constitución*, 33, págs. 117-156.