

# EL NUEVO RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE DATOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

A new data protection framework for Land Registry

INMACULADA VIVAS TESÓN  
Universidad de Sevilla

ivivas@us.es

## **Cómo citar/Citation**

Vivas Tesón, I. (2018).

El nuevo régimen de protección de datos  
del Registro de la Propiedad.

*Derecho Privado y Constitución*, 33, 117-156.  
doi: <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.33.04>

(Recepción: 23/05/2018; aceptación tras revisión: 24/09/2018; publicación: 28/11/2018)

## **Resumen**

Teniéndose en cuenta que el Registro de la Propiedad es público, mas no una fuente de libre acceso, se realiza un detenido análisis acerca de cómo conciliar armónicamente la publicidad registral con el derecho fundamental a la protección de los datos de carácter personal que obran en dicho Registro. A falta de una regulación específica que se ocupe de esta materia, la cual se considera muy necesaria, los registradores de la propiedad, en la práctica diaria, siguen unos criterios de calificación registral acerca de los cuales se realizan una serie de reflexiones críticas y propuestas de *lege ferenda*.

## **Palabras clave**

Protección de datos personales; publicidad registral; Registro de la Propiedad.

**Abstract**

Taking into consideration that the Land Registry is public, but not a free access source, here we carry out an in-depth analysis on how to reconcile harmoniously its public nature with the fundamental right to the protection of personal data contained in this Registry. In the absence of specific regulations on this matter, which are considered very necessary, Land Registrars, in daily practice, follow land registry valuation criteria about which a series of critical reflections and *lege ferenda* proposals are made in this paper.

**Keywords**

Protection of personal data; registry publicity; Land Registry.

## SUMARIO

---

I. EL NUEVO MARCO JURÍDICO DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES Y SU INCIDENCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. II. LOS LÍMITES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA Y LA REGULADORA DE LA PROTECCIÓN DE DATOS: 1. La necesaria y difícil conciliación entre publicidad formal y protección de datos. 2. Los datos registrales son personales. 3. El acceso a la información registral: 3.1. *El interés del solicitante de la información*. 3.2. *Las finalidades institucionales del Registro de la Propiedad*. 3.3. *Datos registrales no revelables a terceros*. IV. A MODO DE CONCLUSIÓN. BIBLIOGRAFÍA

---

## I. EL NUEVO MARCO JURÍDICO DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES Y SU INCIDENCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Es innegable que nuestros datos personales se han convertido en una poderosa fuente de energía renovable<sup>1</sup> del mundo globalizado y digital del siglo XXI, pues son la base de la toma de decisiones y, por consiguiente, un recurso clave para el impulso del avance económico, científico y tecnológico, en definitiva, para la mejora de nuestras vidas y de nuestro entorno. Sin embargo, su tratamiento, uso y destino puede, en ocasiones, resultar nocivo para su titular cuando resulta violada su privacidad. Tal desnudo no consentido de su yo (ya sea personal o patrimonial) puede acarrearle consecuencias perjudiciales e irreparables.

---

<sup>1</sup> A diferencia de otros recursos, los datos personales no se agotan una vez utilizados, razón por la cual constituyen un recurso renovable, pudiéndose reutilizar combinándolos con otros conjuntos de datos.

El derecho a disponer y controlar los datos personales (también conocido como derecho a la autodeterminación informativa) es un derecho fundamental del individuo protegido por el art. 18.4 de la Constitución española<sup>2</sup> (en adelante, CE), además de reconocerse explícitamente en el art. 8.1 de la Carta

---

<sup>2</sup> Si bien nuestro Tribunal Constitucional, en su Sentencia 254/1993 (Sala Primera), de 20 julio (RTC 1993, 254), parece configurarlo como un derecho autónomo, sin embargo, combina esta posibilidad con la facultad de extender la protección del derecho a la intimidad a los datos personales. En su posterior Sentencia 94/1998, de 4 de mayo (RTC 1998, 94), afirma, en su FJ 6.º, que el art. 18.4 CE consagra un derecho fundamental de naturaleza autónoma a controlar el flujo de informaciones que conciernen a cada persona a la privacidad, pertenezcan o no al ámbito más estricto de la intimidad, para así preservar el pleno ejercicio de sus derechos. Pero no será hasta la Sentencia del Pleno 292/2000, de 30 de noviembre (RTC 2000, 292), cuando el Tribunal Constitucional lo configure, con absoluta nitidez, como un derecho autónomo e independiente consistente en «un poder de disposición y de control sobre los datos personales que faculta a la persona para decidir cuáles de esos datos proporcionar a un tercero, sea el Estado o un particular, o cuáles puede este tercero recabar, y que también permite al individuo saber quién posee esos datos personales y para qué, pudiendo oponerse a esa posesión o uso. Estos poderes de disposición y control sobre los datos personales, que constituyen parte del contenido del derecho fundamental a la protección de datos se concretan jurídicamente en la facultad de consentir la recogida, la obtención y el acceso a los datos personales, su posterior almacenamiento y tratamiento, así como su uso o usos posibles, por un tercero, sea el Estado o un particular. Y ese derecho a consentir el conocimiento y el tratamiento, informático o no, de los datos personales, requiere como complementos indispensables, por un lado, la facultad de saber en todo momento quién dispone de esos datos personales y a qué uso los está sometiendo, y, por otro lado, el poder oponerse a esa posesión y usos.

En fin, son elementos característicos de la definición constitucional del derecho fundamental a la protección de datos personales los derechos del afectado a consentir sobre la recogida y uso de sus datos personales y a saber de los mismos. Y resultan indispensables para hacer efectivo ese contenido el reconocimiento del derecho a ser informado de quién posee sus datos personales y con qué fin, y el derecho a poder oponerse a esa posesión y uso requiriendo a quien corresponda que ponga fin a la posesión y empleo de los datos» (FJ 7.º). De este modo, añade la Sentencia del Pleno núm. 39/2016, de 3 marzo (RTC 2016, 39), «el consentimiento del afectado es, por tanto, el elemento definidor del sistema de protección de datos de carácter personal. La LOPD establece el principio general de que el tratamiento de los datos personales solamente será posible con el consentimiento de sus titulares, salvo que exista habilitación legal para que los datos puedan ser tratados sin dicho consentimiento» (FJ 3.º).

de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea y en el art. 16.1 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

En estos momentos, la nueva normativa de protección de datos (la cual se halla en fase de enmiendas<sup>3</sup>) reemplazará a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (en adelante, LOPD) y a su Reglamento<sup>4</sup> (en adelante, RLOPD) con el fin de integrar en nuestro ordenamiento jurídico los principios y mandatos del esperadísimo Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016<sup>5</sup>, relativo a la protección de las personas físicas en lo que

---

Pese a que el descubrimiento de la autodeterminación informativa en el art. 18.4 CE como un derecho fundamental de nuevo cuño y autónomo del derecho a la intimidad del art. 18.1 CE por parte del Tribunal Constitucional ha sido muy posterior a 1978, el proyecto de la nueva LOPD abre su exposición de motivos presumiendo de que nuestra Carta Magna fue pionera al consagrar expresamente la protección de datos de carácter personal como un derecho fundamental: «La protección de las personas físicas en relación con el tratamiento de datos personales es un derecho fundamental protegido por el artículo 18.4 de la Constitución española. De esta manera, nuestra Constitución fue pionera en el reconocimiento del derecho fundamental a la protección de datos de carácter personal cuando dispuso que «la ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad personal y familiar de los ciudadanos y el pleno ejercicio de sus derechos». Se hacía así eco de los trabajos desarrollados desde finales de la década de 1960 en el Consejo de Europa y de las pocas disposiciones legales adoptadas en países de nuestro entorno».

Acerca de la línea evolutiva seguida por el Tribunal Constitucional en sus diversos pronunciamientos hasta configurarlo como un derecho fundamental independiente, véanse Villaverde Menéndez (2006: 48-63) y Palomar Olmeda y González Espejo (2008: 38 y ss.).

<sup>3</sup> El Proyecto de Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter personal fue aprobado por el Consejo de Ministros el 10 de noviembre de 2017. Puede consultarse en <http://bit.ly/2ON4Sqz>; así como el informe de la ponencia en: <https://bit.ly/2C51J1M>.

<sup>4</sup> Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

<sup>5</sup> En el derecho de la Unión destacamos la Directiva 95/46/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de octubre de 1995, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, el Reglamento (CE) 45/2001 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de diciembre de 2000, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por las instituciones y los organismos comunitarios y a la libre circulación de estos datos, así como la Directiva (UE) 2016/680 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por parte de las autoridades competentes para fines de prevención, investigación, detección o

respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos<sup>6</sup> (en lo sucesivo, el Reglamento UE), el cual entró en vigor el 24 de mayo de 2016 y es aplicable, de forma directa<sup>7</sup>, en todos los países UE desde el 25 de mayo de 2018, con independencia de que para entonces hayan o no introducido los pertinentes ajustes en sus respectivas legislaciones nacionales (pese a haber contado con un período transitorio de dos años, lo segundo nos ha sucedido a nosotros, generándose una indeseada confusión e inseguridad jurídica al resultar derogados aquellos preceptos de la LOPD y del RLOPD incompatibles con el Reglamento UE<sup>8</sup>).

---

enjuiciamiento de infracciones penales o de ejecución de sanciones penales, y a la libre circulación de dichos datos.

Junto con el Reglamento (UE) 2016/679, la Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por las instituciones, órganos y organismos de la Unión y a la libre circulación de estos datos, y por el que se derogan el Reglamento (CE) n.º 45/2001 y la Decisión 1247/2002/CE, COM(2017) 8 final, así como la Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo sobre el respeto de la vida privada y la protección de los datos personales en el sector de las comunicaciones electrónicas y por el que se deroga la Directiva 2002/58/CE (Reglamento sobre la Privacidad y las Comunicaciones Electrónicas), COM(2017) 10 final, actualmente en fase de negociación, dotará a la Unión Europea de un sólido conjunto normativo de protección de datos.

Por su parte, para la jurisprudencia europea, la protección de los datos de carácter personal, que resulta de la obligación expresa establecida en el art. 8.1 de la Carta de los Derechos fundamentales de la UE, tiene una importancia especial para el derecho al respeto de la vida privada consagrado en el art. 7 de aquella, como ha reconocido en diversas ocasiones el Tribunal de Justicia Europeo. Por todas, véanse TJUE (Gran Sala) de 8 de abril de 2014, en el caso *Digital Rights Ireland Ltd y otros* (TJCE 2014, 104) y 13 de mayo de 2014, en el caso *Caso Google Spain S.L contra Agencia Española de Protección de Datos* (TJCE 2014, 85).

<sup>6</sup> DOUE de 4 de mayo de 2016 (<http://bit.ly/2NGn60a>) y corrección de errores en DOUE de 23 de mayo de 2018.

Para un detenido análisis del Reglamento UE, véase Herrán Ortiz, A. I. (2016: 179-2000).

<sup>7</sup> Art. 99 del Reglamento UE, de conformidad con lo dispuesto por el art. 288 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. Véase Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo y al Consejo «Mayor protección, nuevas oportunidades: Orientaciones de la Comisión sobre la aplicación directa del Reglamento general de protección de datos a partir del 25 de mayo de 2018», de 24 de enero de 2018 (<http://bit.ly/2OQFbWa>).

<sup>8</sup> Al respecto, como única novedad legislativa, citamos el Real Decreto Ley 5/2018, de 27 de julio, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa

Pese a su dilatada gestación, iniciada en enero de 2012, el Reglamento UE, a través de unas bases y directrices únicas, tiene como principal objetivo, dado el aumento de los flujos de información transfronterizos<sup>9</sup>, homogeneizar las distintas regulaciones de protección de datos personales y libre circulación de los mismos de los veintiocho Estados miembros<sup>10</sup>, elevando, a escala europea, la tutela de los derechos de los ciudadanos en el interior de la Unión<sup>11</sup>.

Se trata, por tanto, de crear un marco jurídico sólido y común para la obtención, gestión y uso de datos que salvaguarde las libertades y los derechos fundamentales de la persona, y en particular, el derecho a la protección de los datos de carácter personal<sup>12</sup>, lo que contribuirá a generar confianza en la ciudadanía acerca del control efectivo de la privacidad<sup>13</sup>, redundando ello, cómo no, en beneficio del mercado único digital de la UE<sup>14</sup>.

El Reglamento UE contiene conceptos, principios y mecanismos similares a los establecidos por la Directiva 95/46 pero, con una evidente pretensión garantista, contiene algunos aspectos novedosos, entre los cuales podemos destacar los siguientes: deja de considerar el silencio o la inacción como un consentimiento válido (por tanto, no se admite el tácito o por omisión), exigiendo una clara acción afirmativa (un «sí») para expresar aquel (art. 7<sup>15</sup>); refuerza derechos existentes e incorpora otros nuevos como el de transparencia de la información (art. 12), el de eliminación o «derecho al olvido» (art. 17) o el de portabilidad de los datos (art. 20); establece el principio fundamental de responsabilidad proactiva, en cuya virtud el responsable del tratamiento debe aplicar medidas técnicas y organizativas apropiadas a fin de garantizar y poder demostrar que el tratamiento es conforme con el presente Reglamento (art.

---

de la Unión Europea en materia de protección de datos (BOE núm. 183, de 30 de julio de 2018).

<sup>9</sup> Acerca de los flujos internacionales de datos personales, véase Comunicación de la Comisión «Intercambio y protección de los datos personales en un mundo globalizado», COM(2017) 7 final de 10 de enero de 2017 (<http://bit.ly/2OdPI0n>).

<sup>10</sup> Actualmente, las apreciables diferencias en el nivel de protección de los datos de carácter personal de las personas físicas en el seno de la UE son debidas a la existencia de divergencias en la transposición de la Directiva 95/46/CE por parte de los distintos Estados miembros.

<sup>11</sup> Véase considerando 10.º del Reglamento UE.

<sup>12</sup> El Reglamento UE proclama, de manera explícita, en su considerando 1.º que la protección de las personas físicas en relación con el tratamiento de datos personales es un derecho fundamental.

<sup>13</sup> Considerando 7.º del Reglamento UE.

<sup>14</sup> Para un detenido estudio, véase Troncoso Reigada, A. (2012: 25-184).

<sup>15</sup> Véase considerando 32.º del Reglamento UE.

24); introduce la evaluación de impacto relativa a la protección de datos como nuevo instrumento para ayudar a evaluar el riesgo antes de que se inicie el tratamiento (art. 35); crea, con carácter novedoso, la figura del delegado de Protección de Datos (arts. 37 a 39) y establece, con evidentes fines disuasorios, un severo régimen sancionador con multas administrativas a responsables y encargados del tratamiento (arts. 83 y 84<sup>16</sup>).

Consciente de que el derecho a la protección de datos personales no es un derecho absoluto, existiendo puntos de fricción con otros derechos fundamentales y libertades públicas tales como la de expresión e información o el derecho a la tutela judicial efectiva, uno de los grandes retos que suscita esta nueva normativa europea es cómo alcanzar el justo equilibrio entre tratamiento y protección de datos, para lo cual ha de recurrirse al principio de proporcionalidad y alcanzar, ponderadamente, la solución más justa en cada caso concreto:

El tratamiento de datos personales debe estar concebido para servir a la humanidad. El derecho a la protección de los datos personales no es un derecho absoluto sino que debe considerarse en relación con su función en la sociedad y mantener el equilibrio con otros derechos fundamentales, con arreglo al principio de proporcionalidad. El presente Reglamento respeta todos los derechos fundamentales y observa las libertades y los principios reconocidos en la Carta conforme se consagran en los Tratados, en particular el respeto de la vida privada y familiar, del domicilio y de las comunicaciones, la protección de los datos de carácter personal, la libertad de pensamiento, de conciencia y de religión, la libertad de expresión y de información, la libertad de empresa, el derecho a la tutela judicial efectiva y a un juicio justo, y la diversidad cultural, religiosa y lingüística (considerando 4.º del Reglamento UE).

Si bien nuestra LOPD fue formulada en 1999 cuando ya había irrumpido en nuestras vidas el fenómeno internet, lo cierto es que la red, hace casi veinte años (inolvidable el desagradable pitido del módem al conectarse así como la baja velocidad de navegación), aún no se había abierto al mundo a los niveles actuales y, por tanto, no suponía una nueva forma de amenaza para la dignidad y los derechos de la persona como, sin duda, lo es ahora. El escenario virtual, en estos momentos, es muy distinto, incomparable con el anterior. Es en estos años de la imparable revolución digital, de las nuevas tecnologías de la información y comunicación (TIC), del espectacular crecimiento de las

---

<sup>16</sup> Según el art. 83.5 del Reglamento UE, las multas pueden ascender hasta los 20.000.000 de euros o, en el caso de una empresa, hasta el 4 % de su volumen de negocio anual a nivel mundial del ejercicio fiscal anterior.

redes sociales (profesionales y de ocio<sup>17</sup>), de la infinidad de sensores que captan información por doquier, de la generalización del uso de teléfonos móviles y ordenadores portátiles que permiten compartir datos o imágenes (propias o de terceras personas) con una inusitada rapidez, de las omnipresentes aplicaciones (*apps*) a las que accedemos cotidianamente desde diversos dispositivos electrónicos y del *big data*, cuando se ha comenzado a comprender el inmenso potencial que encierran los datos y a tomar conciencia acerca de la capital importancia de su protección (basta pensar en el grave perjuicio que para la vida del ciudadano en sociedad puede tener una fuga de información sensible, como la relativa a la salud, en el ámbito laboral o de la contratación de seguros), de modo que la seguridad y transparencia de su tratamiento y uso han pasado a un primer plano, convirtiéndose en un objetivo prioritario y estratégico, un verdadero reto o desafío. El volumen de información generada y almacenada por las distintas herramientas tecnológicas es elevadísimo y múltiples son sus usos, sus bondades pero también sus riesgos, lo cual conlleva trascendentales implicaciones jurídicas.

Dicho esto, centramos aquí nuestra atención en cómo se protegen los datos personales en el ámbito de los registros jurídicos públicos, y, más concretamente, en el de Propiedad. En pocas palabras, nos proponemos abordar la relación existente entre publicidad registral y privacidad, entre el derecho al acceso a la información que obra en el Registro de la Propiedad y el derecho a la protección de datos de la persona física, así como conocer la respuesta jurídica a la misma, la cual, permítasenos calificar de *in fieri* más que nunca, siendo precisamente ello lo que justifica estas páginas.

La Ley Hipotecaria (en adelante, LH) es de 1946 y el Reglamento Hipotecario (en lo sucesivo, RH), del año siguiente, de modo que ninguno de estos textos normativos, en su redacción inicial, contemplaba ni por asomo la protección de datos personales como límite de la publicidad formal del Registro de la Propiedad.

---

<sup>17</sup> Como describe Herrán Ortiz, A. I. (2010: 522), «cuando en 2002 emerge la denominada web 2.0 el internauta ya no sólo busca y decide la información que desea obtener sino que también la edita, comenta y comparte. De una internet que hasta entonces se presentaba estática, y en la que el usuario era un mero espectador, se llega a una internet colaborativa, dinámica y social, donde el usuario no se conforma con ser parte activa de la red y relacionarse con otros internautas, sino que se convierte en protagonista voluntario de una comunidad virtual, desde la que se promueven encuentros, movimientos sociales de apoyo o rechazo y se convocan reuniones o manifestaciones. Nos hallamos ante una internet social e interrelacional, en la que las redes sociales son su principal herramienta».

Si bien la derogada Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de Regulación del Tratamiento Automatizado de los Datos de Carácter Personal (conocida como LORTAD), no era aplicable a los registros de la Propiedad ni a los Mercantiles<sup>18</sup>, la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN), desde fechas muy tempranas, mostró gran interés y compromiso por la protección de los datos sensibles obrantes en los registros públicos, como confirma la firma del Protocolo de Colaboración entre la Agencia de Protección de Datos y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de noviembre de 1994<sup>19</sup>.

Con posterioridad y antes de la entrada en vigor de la LOPD, el Centro Directivo emitió varias instrucciones, como la de 29 de octubre de 1996 sobre medios técnicos en materia de comunicaciones entre registradores y ordenación de sus archivos<sup>20</sup> y la de 17 de febrero de 1998 sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los registradores de la Propiedad y Mercantiles en caso de petición en masa<sup>21</sup>, en las cuales se establece la obligación

<sup>18</sup> Dicha ley, en su exposición de motivos, establecía que «el ámbito de aplicación se define por exclusión, quedando fuera de él, por ejemplo, los datos anónimos, que constituyen información de dominio público o recogen información, con la finalidad, precisamente, de darla a conocer al público en general —como pueden ser los registros de la propiedad o mercantiles—, así como, por último, los de uso estrictamente personal», en tanto que en su art. 2.3 contemplaba que debían regirse por sus disposiciones específicas: «c) Los derivados del Registro Civil y del Registro Central de Penados y Rebeldes».

<sup>19</sup> Boletín del Colegio de Registradores, 36, pp. 1009-1013. Las recomendaciones de dicho protocolo se incorporarían, posteriormente, a la Ley Hipotecaria y al Reglamento Hipotecario.

<sup>20</sup> En la citada instrucción, la DGRN dispone, en su art. 14: «La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal, excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica, e implica que la publicidad formal se exprese con claridad y sencillez, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales. En todo caso, se hará constar el valor jurídico de la información».

<sup>21</sup> Conforme se expone en dicha instrucción de la DGRN, «reducida, en nuestro sistema, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economicidad, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar ésta con la finalidad que le atribuyen las normas. Se consideran, pues, finalidades de la institución registral la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera

del registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal, pudiendo revelar los datos no patrimoniales contenidos en el registro solo en caso de cumplirse las normas sobre protección de datos.

No será hasta el año 1998 cuando se introduzca expresamente en la regulación hipotecaria la obligación de los registradores de cumplir la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal, conectándose, de este modo, dos legislaciones, cronológicamente, muy distantes. En concreto, por una parte, la disposición adicional 2.<sup>a</sup> de la Ley 7/1998, de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación da nueva redacción al art. 222 LH, precepto que, en su número 6.º, pasa a disponer literalmente lo siguiente: «6. Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal<sup>22</sup>», y, por otra, el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario (norma que acoge los criterios de las apenas citadas instrucciones de la DGRN de 1996 y 1998), reforma el art. 332 RH, que, por cuanto aquí nos interesa, en su apartado también 6.º, establece:

6. Los Registradores deberán exigir el cumplimiento de las normas vigentes sobre protección de datos de carácter personal y no atenderán las solicitudes de publicidad en masa o indiscriminada.

---

que el Registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución *habeas data*, *vid.* STC 254/1993). Para su interpretación, el Registrador cuenta con el Protocolo de colaboración entre la Agencia de Protección de Datos y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (3 de noviembre de 1994)».

Esta instrucción, en su apdo. 5.º número 1, fue modificada por la Instrucción DGRN de 27 de enero de 1999 en relación al Registro Mercantil.

<sup>22</sup> Como recoge la RDGRN de 25 de noviembre de 2016 (RJ 2016, 6063), «la legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria [...]. Este precepto, incorporado por la Disposición Adicional segunda de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, tuvo la finalidad, como recoge su Exposición de Motivos, de «acomodar las obligaciones profesionales de los Registradores de la Propiedad a la normativa sobre protección al consumidor y sobre condiciones generales, adecuando a las mismas y a la legislación sobre protección de datos las labores de calificación, información y publicidad formal» (FJ 4.º).

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

En el mentado apdo. 5.º del mismo precepto, primer párrafo, el legislador delimita el contenido de la publicidad formal, pero solo la realizada a través de nota simple informativa (no, por tanto, mediante exhibición material de libros ni certificación literal): «La nota simple informativa consistirá tan sólo en un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación, donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos<sup>23</sup>».

Como vemos, incluso con anterioridad a la LOPD, la DGRN, a fin de dar directo cumplimiento al art. 18.4 CE y a los pronunciamientos del Tribunal Constitucional acerca del derecho fundamental a la protección de datos personales, adopta la postura de impedir la publicación indiscriminada de los datos que obran en los libros registrales.

Al transponer la Directiva 95/46/CE, la LOPD amplió su ámbito de aplicación a los tratamientos y ficheros no automatizados, de modo que, con la salvedad del Registro Civil y de Penados y Rebeldes<sup>24</sup>, al cumplimiento de

<sup>23</sup> Como señala la RDGRN de 4 de julio de 2013 (RJ 2013, 5797), «este contenido ordinario de la nota simple viene delimitado por un lado por la necesaria purga de aquellos datos que deban quedar excluidos por aplicación de la normativa sobre protección de datos, como reconoce el propio artículo 222.6, y por otro por referirse exclusivamente a los asientos vigentes» (FJ 5.º).

<sup>24</sup> El art. 2 dedicado al ámbito de aplicación de la norma, contempla en su apdo. 3.º, que «se regirán por sus disposiciones específicas, y por lo especialmente previsto, en su caso, por esta Ley Orgánica los siguientes tratamientos de datos personales: d) Los derivados del Registro Civil y del Registro Central de penados y rebeldes».

Por su parte, el proyecto de nueva LOPD, en su art. 2.3 establece que «los tratamientos a los que no sea directamente aplicable el Reglamento UE) 2016/679 por afectar a actividades no comprendidas en el ámbito de aplicación del Derecho de la Unión Europea, se regirán por lo dispuesto en su legislación específica si la hubiere y supletoriamente por lo establecido en el citado Reglamento y en la presente Ley Orgánica. Se encuentran en esta situación, entre otros: c) Los tratamientos derivados del Registro Civil, los Registros de la Propiedad y Mercantiles». Como puede observarse, junto con

la citada ley queda sujeto cualquier tipo de registro. En consecuencia, no hay duda de que dicha ley es aplicable a los registros de la Propiedad y Mercantiles<sup>25</sup>.

Así las cosas, el Registro de la Propiedad queda sujeto al simultáneo cumplimiento de la legislación hipotecaria y de las normas tuitivas de los datos personales, de modo que el registrador debe apañárselas en su quehacer diario para cohonestar, de la manera más cabal y armónica posible, ambas regulaciones, sin vulnerar derechos fundamentales de la persona. Dicha conjugación normativa ha de realizarla *ad casum*, teniendo en cuenta las concretas circunstancias concurrentes.

La problemática jurídica planteada, así, a grandes trazos, como bien habrá podido intuir el lector, es de singular belleza e interés pero, en términos prácticos, de singular complejidad, sobre todo porque no contamos con una regulación sustantiva que aborde específicamente cómo han de tutelarse los datos personales en el Registro de la Propiedad (tal vez el reglamento que desarrolle la futura LOPD podría dedicarle un capítulo *ad hoc*), tal y como sería deseable para salvaguardar eficazmente todos los derechos fundamentales en liza, de modo que la cuestión queda a la prudente apreciación del registrador, quien se ve constreñido a coordinar, como buenamente puede, la legislación hipotecaria con la protectora de datos personales, de ahí la imperiosa necesidad de sintonizar o conciliar ambos bloques normativos, los cuales tan solo se limitan a hacerse recíprocas remisiones y a especificar el contenido de la publicidad formal realizada a través de nota simple informativa. Lamentablemente, son estos los mimbres con los que, cada día, debe hacer el cesto el registrador.

Como es sabido, el Registro de la Propiedad es un órgano público<sup>26</sup> estatal<sup>27</sup> dependiente del Ministerio de Justicia y formado por funcionarios públicos altamente cualificados<sup>28</sup>, los registradores de la Propiedad, cuyo objeto fundamental es dar publicidad de los derechos anotados e inscritos sobre bienes inmuebles y dotar de protección, mediante la fe pública registral, a quienes con buena fe inscriben sus títulos adquisitivos (arts. 605<sup>29</sup> y 607 CC y arts.

---

el registro público de personas, el Registro Civil, se incorporan explícitamente los de la Propiedad y Mercantiles.

<sup>25</sup> Así resulta confirmado por el art. 2.1.a) LOPD y, además, por el apdo. 2.º del mismo precepto, que contempla supuestos excluidos del ámbito de aplicación de la ley, entre los cuales no se encuentran los registros de la Propiedad y Mercantiles.

<sup>26</sup> Art. 607 CC.

<sup>27</sup> Art. 149.1.8.ª CE.

<sup>28</sup> Arts. 274 LH y 536 RH.

<sup>29</sup> Según Pau Pedrón, A. (1993: 1530), «el art. 605 regula el contenido del RP distinguiendo entre el medio (inscripción o anotación), el objeto mediato (actos o contratos) y el objeto inmediato (dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles)».

1.1, 32, 34 y 221 LH), otorgando, así, seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias. De este modo, el Registro de la Propiedad es un fichero<sup>30</sup> de titularidad pública<sup>31</sup> al servicio de los intereses generales y particulares de los ciudadanos, cuya información ingresa a través de los asientos de presentación, inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales, procediendo de muy diversas fuentes (particulares, notaría, juzgados y tribunales, Administraciones, etc.), de manera que los ficheros registrales atesoran un ingente volumen de datos (patrimoniales y no patrimoniales).

En conexión con el derecho fundamental a la protección de datos consagrado en el art. 18.4 CE, la propia Carta Magna, en su art. 105, letra b) (repárese en la diversa ubicación de ambos preceptos), prevé que la ley regulará «b) El acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo en lo que afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas», derecho que regula y garantiza la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno. Acorde con ello, el art. 13 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que «quienes de conformidad con el artículo 3, tienen capacidad de obrar ante las Administraciones Públicas, son titulares, en sus relaciones con ellas, de los siguientes derechos: d) Al acceso a la información pública, archivos y registros, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y el resto del Ordenamiento Jurídico» y «h) A la protección de datos de carácter personal, y en particular a la seguridad y confidencialidad de los datos que figuren en los ficheros, sistemas y aplicaciones de las Administraciones Públicas». Por su parte, el Reglamento UE, en su art. 86, establece que «los datos personales de documentos oficiales en posesión de alguna autoridad pública u organismo público o una entidad privada para la realización de una misión en interés público podrán ser comunicados por dicha autoridad, organismo o

<sup>30</sup> Art. 3.b) LOPD y art. 5.1.k) del RLOPD: «b) Fichero: todo conjunto organizado de datos de carácter personal, cualquiera que fuere la forma o modalidad de su creación, almacenamiento, organización y acceso».

<sup>31</sup> Art. 5.1.m) del RLOPD: «Ficheros de titularidad pública: los ficheros de los que sean responsables los órganos constitucionales o con relevancia constitucional del Estado o las instituciones autonómicas con funciones análogas a los mismos, las Administraciones públicas territoriales, así como las entidades u organismos vinculados o dependientes de las mismas y las Corporaciones de derecho público siempre que su finalidad sea el ejercicio de potestades de Derecho público». Es cierto que los registros de la Propiedad no son Administración pública en sentido estricto pero sí en cuanto a su consideración de servicio público.

entidad de conformidad con el Derecho de la Unión o de los Estados miembros que se les aplique a fin de conciliar el acceso del público a documentos oficiales con el derecho a la protección de los datos personales en virtud del presente Reglamento». Sin poder adentrarnos ahora en el debate acerca de la calificación del derecho de acceso a la información pública como un derecho fundamental autónomo respecto a la libertad de información, lo cierto es que se trata de un instrumento necesario para ejercitar otros derechos (como el de la tutela judicial efectiva) o libertades (como la de expresión e información).

Siendo este el contexto normativo, en el Registro de la Propiedad, único instrumento legalmente establecido para conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles y de los derechos inscribibles, se contiene información pública a la cual el ciudadano tiene derecho a acceder (física o telemáticamente<sup>32</sup>), si bien la comunicación de la misma a terceros debe realizarse con todas las cautelas necesarias para amparar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

Por ello, los registradores de la propiedad, en cuanto responsables de los ficheros existentes en sus respectivos registros (ejerciendo la DGRN, a nuestro juicio, como autoridad de control), deben cumplir escrupulosamente la normativa reguladora de la protección de datos, así como adoptar todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar su integridad y secreto (arts. 9 y 10 LOPD), publicando, exclusivamente, la información registral relativa a la titularidad y cargas de los bienes o al poder de disposición sobre los mismos.

Sin embargo, como tendremos oportunidad de constatar, algunas prácticas y actuaciones registrales no dejan de causar cierta perplejidad, pues, bajo el argumento (más bien, excusa) de la obligada protección de datos, en ocasiones, con excesivo celo, se deniegan datos relativos a una finca o a derechos inscritos que, a pesar de su trascendencia jurídica, son considerados por el registrador «irrelevantes» para el peticionario de los mismos. Al respecto, consideramos que no es admisible proteger a ultranza cualquier dato personal en detrimento del derecho de acceso a la información registral. Hacer prevalecer *a priori* el derecho a la autodeterminación informativa sobre otros derechos fundamentales no es más que una instrumentalización de la protección de datos personales que, a nuestro juicio, deja sin sentido la institución registral, desvirtuándola por completo. Es, precisamente, por ello por lo que estimamos de suma importancia que exista un específico régimen legal protector de datos de carácter personal en el ámbito del Registro de la Propiedad, el cual permita a los registradores adoptar decisiones adecuadas en cuanto al acceso a

---

<sup>32</sup> V. Instrucción de la DGRN de 10 de abril de 2000 sobre publicidad formal e instrumental del contenido de los registros de la Propiedad a través del correo electrónico.

la información registral. Sin él, bajo nuestro parecer, se crea una preocupante situación de quiebra del principio de seguridad jurídica.

## II. LOS LÍMITES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA Y LA REGULADORA DE LA PROTECCIÓN DE DATOS

### 1. LA NECESARIA Y DIFÍCIL CONCILIACIÓN ENTRE PUBLICIDAD FORMAL Y PROTECCIÓN DE DATOS

A simple vista, la protección de datos de carácter personal parece chocar con la naturaleza pública de los registros, razón por la cual surge una multitud de interrogantes de índole eminentemente práctica, entre otros (se plantean muchos más): ¿es realmente público el contenido del Registro de la Propiedad?; la inscripción y la publicidad registral ¿constituyen tratamientos de datos a los efectos de la LOPD?; ¿hasta dónde alcanza la protección de datos del Registro de la Propiedad, esto es, qué información es accesible a terceros y cuál no?; ¿dónde termina la privacidad y comienza la publicidad registral?; ¿cómo ejerce el titular de los datos registrales sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición (los tradicionales derechos ARCO)?, en el sistema registral, ¿es posible el derecho al olvido?

Vayamos por partes.

Si bien el Registro de la Propiedad no se sujetaba a las disposiciones de la LORTAD de 1992 al regular esta exclusivamente los datos en ficheros automatizados, es indudable que sí debe dar cumplimiento a la actual LOPD. A los efectos de dicha ley, responsable del fichero es el registrador de la propiedad<sup>33</sup>, encargado del tratamiento es un mandatario del registrador (vinculado por un contrato de encargo) que realiza tratamientos instrumentales por cuenta de este<sup>34</sup>, afectado o interesado es la persona cuyo nombre figure en cualquier asiento registral y aparezca asociado a una información<sup>35</sup>, usuario es el empleado del Registro autorizado para tratar los datos y tercero el sujeto ajeno al Registro que solicita información registral a través de cualquier medio<sup>36</sup>. Solo en el último caso y no en los demás se entiende que existe cesión o comunicación de datos.

<sup>33</sup> Art. 5.1.q) del RLOPD.

<sup>34</sup> Art. 5.1.i) del RLOPD.

<sup>35</sup> Art. 5.1) del RLOPD.

<sup>36</sup> Art. 5.1.r) del RLOPD.

El art. 3.c) de la LOPD define el tratamiento de datos en los siguientes términos: «c) Tratamiento de datos: operaciones y procedimientos técnicos de carácter automatizado o no, que permitan la recogida, grabación, conservación, elaboración, modificación, bloqueo y cancelación, así como las cesiones de datos que resulten de comunicaciones, consultas, interconexiones y transferencias», lo que, en el ámbito del Registro de la Propiedad, se realiza a través de cualquier operación, automatizada o no, de recogida de información registral, presentación de documentos en los registros, extensión de asientos, exhibición de libros, notas simples, certificaciones, conexión directa por medios telemáticos a las bases de datos, etc.

Por otra parte, publicidad implica cesión o comunicación de datos a terceros [la cual es definida por la LOPD en su art. 3.i) como «toda revelación de datos realizada a una persona distinta del interesado») y la finalidad del Registro de la Propiedad de brindar seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias se logra, precisamente, mediante la publicidad de la información que consta en sus asientos, lo que implica ceder o comunicar datos a terceros, de modo que la protección de los datos personales de las personas físicas (por tanto, no de las jurídicas *ex* art. 1 LOPD) es, sin duda alguna, un importante límite a la publicidad registral. Ello obliga a distinguir, dentro de los datos que acceden al Registro, aquellos que el registrador puede revelar por no tener carácter protegido y aquellos protegidos que el registrador no puede revelar sin consentimiento del afectado. Dicho de otro modo, no todo lo que ingresa en el Registro de la Propiedad es publicable, de ahí la necesidad de controlar los datos registrales.

Pues bien, la configuración de nuestro sistema registral presenta ciertas singularidades que han de ser tenidas muy en cuenta a la hora de afrontar el estudio de esta materia.

De entrada, el Registro de la Propiedad es público, dado que su misión es dar a conocer lo inscrito frente a todos, pero ello no implica que sea de libre acceso, que no lo es, sino restringido a la persona que tenga interés conocido y legítimo, el cual queda supeditado al exclusivo control del registrador.

Por otra parte, al otorgarse un documento público, cualquiera de los intervinientes puede proceder a la inscripción registral *ex* art. 6 LH, por ello consideramos que sería oportuno que el funcionario autorizante del mismo (*v. gr.*, el notario) informara, de manera concisa, inequívoca y accesible, de que la mera intervención de la persona en el documento implica su consentimiento implícito para que cualquiera de los legitimados proceda a dejar constancia registral de ciertos datos y circunstancias relacionados con el acto o negocio jurídico que se pretende formalizar, consintiendo, de este modo, la recogida, acceso y cesión de los datos personales que en él figuran. Es más, en aplicación del Reglamento UE y su exigencia de consentimiento (además de

informado *ex art. 5 LOPD*) a través de una clara acción afirmativa, creemos que el fedatario debería dejar constancia expresa en el documento público del mismo. Ello es muy necesario sobre todo porque, según creemos, basándonos en el art. 5.3 LOPD, el registrador de la propiedad no tiene el deber de informar al interesado en el momento de la recogida de los datos de los extremos detallados en el apdo. 1.º del mismo precepto al presuponerse que los conoce de antemano tras decidir acudir al Registro<sup>37</sup>.

Téngase en cuenta que en el Registro de la Propiedad, al ser un registro de títulos<sup>38</sup> y necesitar comprobar la validez de las operaciones inmobiliarias inscritas, tienen entrada numerosos datos netamente personales sin consentimiento del titular de los mismos (como, verbigracia, los identificativos del cónyuge del adquirente —hetero u homosexual— o de un representante) pero que, al contenerse en el documento que accede al Registro, obran en los folios registrales. En puridad, el consentimiento a la recogida y tratamiento de datos de quien acude al Registro para ingresarlos en sus ficheros solo es válido para la persona que inscribe, pero no para el tratamiento y cesión de la información personal de un tercero, salvo que acredite que cuenta con su consentimiento inequívoco o el de su representante (*v. gr.*, en caso del ausente *ex art. 89 RH*).

Además de lo anterior, el tratamiento y cesión de los datos registrales a terceros no requiere el consentimiento previo de su titular (a quien ni siquiera ha de notificársele, sin perjuicio de su derecho 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<sup>39</sup>), puesto que el carácter facultativo o voluntario (salvo contadas excepciones) de la inscripción en el Registro de la Propiedad, considerado, a estos efectos, Administración pública *ex art. 6.2 LOPD*<sup>40</sup>, conlleva el consentimiento tácito del interesado

<sup>37</sup> El Registro de la Propiedad, como ya indicamos, es un fichero de titularidad pública y, según el art. 20 LOPD, tales ficheros se crean por medio de una disposición general que ha de hacerse pública en el BOE o diario oficial correspondiente y que ha de contener una serie de extremos detallados en dicho precepto, razón de más para que los ciudadanos que acuden a él conozcan sobradamente sus fines institucionales.

<sup>38</sup> Véase art. 2 de la LH.

<sup>39</sup> Véase art. 4 de la Instrucción de 5 de febrero de 1987 y principio 3.º de la Instrucción de 17 de febrero de 1998.

<sup>40</sup> Art. 6.2 LOPD: «2. No será preciso el consentimiento cuando los datos de carácter personal se recojan para el ejercicio de las funciones propias de las Administraciones públicas en el ámbito de sus competencias». En nuestra opinión, dicha excepción es aplicable no solo a los registros administrativos sino también a los jurídicos públicos, razón por la cual la recogida y tratamiento de datos personales que se produce en el momento de la inscripción registral está exenta del consentimiento del afectado.

para que sean publicados los datos registrables para fines idénticos (y no otros) a los que motivaron su recogida<sup>41</sup>. Cualquier información solicitada para una finalidad distinta debe ser, por consiguiente, rechazada o bien autorizada mediante un nuevo consentimiento del afectado<sup>42</sup>. En caso contrario, el registrador incurre en infracción sancionable, como prevé la LOPD.

Por otra parte, en cuanto a los derechos ARCO, el de acceso contemplado en el art. 15 LOPD está íntimamente relacionado con las obligaciones que tiene el registrador de la propiedad en la publicidad formal de controlar la identidad del solicitante y archivar las solicitudes de información, en tanto que los de rectificación y cancelación tienen su propia regulación en materia hipotecaria, como se colige de lo dispuesto por el art. 25.8 del RLOPD: «Cuando las leyes aplicables a determinados ficheros concretos establezcan un procedimiento especial para la rectificación o cancelación de los datos contenidos en los mismos, se estará a lo dispuesto en aquéllas», dándose, así, preferencia a la normativa registral<sup>43</sup>. En relación al derecho de supresión o «derecho al olvido», los asientos registrales cancelados han de conservarse, pues el tratamiento es necesario debido a que pueden existir derechos y relaciones jurídicas objeto de litigio<sup>44</sup>, y, en cuanto al de oposición, no es posible ejercitarlo una vez que

---

<sup>41</sup> Véase art. 4.2 LOPD.

<sup>42</sup> Como afirma Moral Moro, M.<sup>a</sup> J. (2010), «la publicidad exenta de consentimiento sólo sería la estrictamente acorde con la finalidad del Registro pero no la de datos personales que no formen parte de dicha finalidad».

<sup>43</sup> Arts. 40, 78 y 211 a 220 LH.

<sup>44</sup> De interés resulta la STJUE (Sala Segunda) de 9 de marzo de 2017, en el caso *Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Lecce contra Salvatore Manni* (TJCE 2017, 76), que afronta la cuestión relativa a si los datos personales que figuran en los registros de sociedades deben estar disponibles de forma ilimitada para destinatarios indeterminados o si, por el contrario, el acceso a los mismos debe limitarse en el tiempo, restringirse a determinadas personas según cada caso o, incluso, eliminarse según los criterios del responsable de los datos. En concreto, el Sr. Manni, administrador único de una constructora, demandó ante los tribunales italianos a la Cámara de Comercio de Lecce por considerar que los inmuebles construidos por dicha constructora no se vendían porque en el registro de sociedades italiano constaba que él había sido administrador único y liquidador de una inmobiliaria declarada en concurso de acreedores en 1992. El TJUE considera que debe prevalecer la necesidad de proteger los intereses de terceros en relación con las sociedades mercantiles, debiendo garantizarse la seguridad jurídica y la lealtad de las transacciones comerciales. El Tribunal europeo apunta la posibilidad de que los Estados miembros puedan limitar la publicidad de los datos personales inscritos en el Registro una vez transcurra un plazo suficientemente largo tras la liquidación de la sociedad.

los datos personales han accedido al Registro, aunque, sí, en cambio, a la comunicación de los mismos por parte del registrador cuando, a través de la información suministrada, se puedan conocer datos que atenten contra la seguridad e integridad de las personas y bienes.

Como puede concluir el lector, en el ámbito del Registro de la Propiedad, el haz de facultades que comprende el derecho fundamental a la autodeterminación informativa resulta necesariamente modelado e, incluso, restringido para poderlo conciliar con la irrenunciable publicidad registral y la realidad del tráfico jurídico inmobiliario.

Partiendo de tales consideraciones y a falta de un régimen regulador específico de la protección de datos en el ámbito de los registros jurídicos públicos, en concreto, en los registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, la dificultad estriba en combinar armónicamente la normativa reguladora de la publicidad registral con la de protección de datos, la cual, sin duda alguna, condiciona o limita aquella<sup>45</sup>. Como ha reiterado en diversas ocasiones la DGRN<sup>46</sup>, la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados, por un lado, de la legislación específica hipotecaria y, por otro, de la genérica sobre protección de datos personales.

No obstante, la regulación registral no puede considerarse una excepción de la LOPD, pues el derecho fundamental a la protección de datos no tiene excepciones. En realidad, no se trata de exceptuar, sino de compatibilizar armónicamente una y otra normativa ponderando los derechos concurrentes conforme al principio de proporcionalidad. Por ello, aunque a simple vista pudieran parecerlo, no son regulaciones contradictorias o incompatibles sino complementarias o armonizables<sup>47</sup>. Acerca de la compatibilidad del principio general de publicidad de los asientos registrales con el cumplimiento de los

---

En nuestra opinión, el derecho de supresión no es aplicable al Registro de la Propiedad *ex art.* 17.3 del Reglamento UE, ni siquiera para titulares registrales fallecidos, cuestión que, con carácter novedoso, contempla el Proyecto de LOPD en su art. 3.

<sup>45</sup> El Reglamento UE, en su art. 85.1, dispone que los Estados miembros conciliarán por ley el derecho a la protección de los datos personales en virtud del presente Reglamento con el derecho a la libertad de expresión y de información.

<sup>46</sup> Véase, por todas, la RDGRN de 20 de septiembre de 2013 (RJ 2013, 7622).

<sup>47</sup> En este sentido, se pronuncia la RDGRN de 27 de junio de 2017 (RJ 2017, 3774) (siguiendo muy de cerca la literalidad de la ya citada Instrucción de la DGRN 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

deberes de custodia del archivo y de los derivados de la legislación sobre protección de datos se ha pronunciado, en reiteradas ocasiones, la DGRN, que, entre otras, en su Resolución de 4 de julio de 2013<sup>48</sup> expresa que «el necesario control derivado de la aplicación de la legislación sobre protección de datos no es incompatible con la expedición, cuando así se solicite, de notas simples informativas de carácter literal como reconoce el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, lo cual no quiere decir sin embargo, como pretende el recurrente, que dichas notas puedan contener el historial jurídico completo e indiscriminado del folio de la entidad a que se refieren» (FJ 5.º).

Así las cosas, nos encontramos con una dualidad de regulaciones que no colisionan sino que se compaginan, de modo que se han de aplicar de manera combinada como si los preceptos de la LOPD y RLOPD y los de la LH y RH se hallaran en un mismo cuerpo legal, el cual, dicho sea de paso, se echa muy en falta. En suma, es preciso conciliar la irrenunciable publicidad registral con las ineludibles cautelas derivadas de la protección de datos, tutelando el derecho a la autodeterminación informativa y compatibilizándolo con el derecho a la información. Dicho de otro modo, el Registro de la Propiedad se somete a la legislación de protección de datos pero salvando su normativa propia, lo que nos lleva a concluir que la publicidad formal está, necesariamente, limitada o atemperada, requiriéndose una comprensión mutua entre ambos bloques normativos.

## 2. LOS DATOS REGISTRALES SON PERSONALES

Pese a que el objeto y función de esta institución registral es la publicidad de información relativa a bienes inmuebles, muchos de los datos que contienen sus asientos son personales de la persona física, según el concepto amplio de los mismos utilizado por nuestro Tribunal Constitucional, en su Sentencia 292/2000, de 30 de noviembre<sup>49</sup>:

El objeto de protección del derecho fundamental a la protección de datos no se reduce sólo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea o no íntimo, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, sean o no fundamentales, porque su objeto no es sólo la intimidad individual, que para ello está la protección que el art. 18.1 CE otorga, sino los datos de carácter personal. Por consiguiente, también alcanza a aquellos datos personales

---

los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos» (FJ 2.º).

<sup>48</sup> RJ 2013, 5797.

<sup>49</sup> RTC 2000, 292.

públicos, que por el hecho de serlo, de ser accesibles al conocimiento de cualquiera, no escapan al poder de disposición del afectado porque así lo garantiza su derecho a la protección de datos. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo (FJ 6.º).

Ello resulta confirmado por la definición que de datos personales proporciona la LOPD de 1999<sup>50</sup>, así como el Reglamento UE<sup>51</sup>.

Por tanto, bajo esta noción cuasi omnicomprendensiva o ilimitada, el derecho a la protección de datos de carácter personal del art. 18.4 CE abarca desde los datos personales más íntimos hasta los relativos a la identidad económica o perfil patrimonial de la persona física, en consecuencia, al Registro de la Propiedad le es de aplicación la normativa protectora de datos de la persona física.

Pues bien, partiéndose de que la legislación hipotecaria se limita a hacer una remisión a la normativa de protección de datos sin concretarse cuáles son los datos protegidos cuya comunicación a terceros requiere el consentimiento del afectado (como sí, en cambio, el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su art. 51<sup>52</sup>), es preciso identificar con qué alcance es

<sup>50</sup> Art. 3.a): «Datos de carácter personal: cualquier información concerniente a personas físicas identificadas o identificables».

<sup>51</sup> Art. 4.1) «Datos personales: toda información sobre una persona física identificada o identificable («el interesado»); se considerará persona física identificable toda persona cuya identidad pueda determinarse, directa o indirectamente, en particular mediante un identificador, como por ejemplo un nombre, un número de identificación, datos de localización, un identificador en línea o uno o varios elementos propios de la identidad física, fisiológica, genética, psíquica, económica, cultural o social de dicha persona».

<sup>52</sup> Según el art. 51 de la Ley del Catastro Inmobiliario, «a efectos de lo dispuesto en este Título, tienen la consideración de datos protegidos el nombre, apellidos, razón social, código de identificación y domicilio de quienes figuren inscritos en el Catastro Inmobiliario como titulares, así como el valor catastral y los valores catastrales del suelo y, en su caso, de la construcción de los bienes inmuebles individualizados». Conforme a lo así dispuesto, el art. 73 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que «la información que contenga datos catastrales de carácter protegido relativos a personas físicas queda sometida al régimen jurídico de obligaciones y responsabilidades previsto en

aplicable la regulación tuitiva de los datos personales al Registro de la Propiedad. Ello resulta esencial, pues en dicho Registro se contienen multitud de datos y circunstancias de las personas físicas que no son estrictamente necesarios para la publicidad registral, lo que es debido, entre otras razones y como ya se ha apuntado, a que el nuestro es un registro de títulos, no de derechos.

### 3. EL ACCESO A LA INFORMACIÓN REGISTRAL

La finalidad del Registro de la Propiedad, dar publicidad del dominio y de los derechos, cargas y limitaciones que afectan a los inmuebles, exige que se permita el conocimiento de los datos obrantes en él<sup>53</sup>, pero ello no lo convierte en una fuente de información de acceso público como pueda serlo, verbigracia, el Boletín Oficial del Estado<sup>54</sup>.

Su acceso no es libre o indiscriminado, precisamente, porque en los folios registrales constan datos de carácter personal que obligan a observar especiales medidas de seguridad, entre ellas, conocer cuál es el interés que tiene quien, previo abono de una contraprestación económica, solicita información al Registro de la Propiedad. Por tanto, la consulta no puede ser realizada por cualquier persona, restringiéndose su acceso solo a usuarios autorizados, de modo que la mera curiosidad no es suficiente ni resulta amparada, en este ámbito, por el derecho a la información.

#### 3.1. *El interés del solicitante de la información*

Llegados a este punto, surge, de inmediato, un interrogante: ¿quién está legitimado para acceder a la información registral?

El art. 607 CC establece que «el Registro de la propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos<sup>55</sup>». Como puede comprobarse,

---

la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal». Para un mayor estudio, véase De Haro Izquierdo, M. (2007).

<sup>53</sup> Así, Pau Pedrón, A. (1993: 1536-1537), quien añade: «Hay que advertir que esta publicidad es simple posibilidad de conocimiento —cognoscibilidad—; no se impone la obligación de conocimiento ni se establece la necesidad de conocimiento de lo registrado para que la inscripción despliegue sus efectos; tampoco se establece una presunción de conocimiento».

<sup>54</sup> Arts. 3.j) y 29.1 LOPD.

<sup>55</sup> Como ilustra la reciente RDGRN de 27 de febrero de 2018 (RJ 2018, 813), «esta necesaria calificación del interés concurrente en el solicitante de la información registral queda patente, como ha señalado la doctrina, cuando se somete a contraste el

se requiere del consultante «interés conocido», y ello, como expresaba la Ley Hipotecaria de 1861 en su exposición de motivos, para evitar «pesquisas impertinentes»<sup>56</sup>.

Por su parte, el art. 221 LH dispone que «los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo». De nuevo, exigencia de «interés conocido» al peticionario de la información registral, el cual se presume cuando la consulta sea realizada por autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo<sup>57</sup>, no indicándose si tales personas deben o no manifestar el motivo de su actuación.

Según el tenor literal del art. 222 LH, en sus números 1.º y 2.º:

1. Los registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

---

contenido del artículo 607 del Código civil [...] con sus antecedentes pre legislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de «cualquiera que lo exija» que figuraba en el artículo 1736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1885 del Proyecto de Código Civil de 1851, expresión que el Código Civil definitivamente aprobado, tomándola de la Ley Hipotecaria primitiva, sustituye por la exigencia del «interés conocido» (*cf.* artículo 607 transcrito)» (FJ 4.º).

<sup>56</sup> «No son de temer en este sistema pesquisas impertinentes que puedan alentar las malas pasiones y convertir en daño de personas determinadas los secretos de su crédito».

<sup>57</sup> Para conocer la solvencia de los deudores, el art. 590 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (el cual recibió nueva redacción por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial) dispone: «A instancias del ejecutante que no pudiese designar bienes del ejecutado suficientes para el fin de la ejecución, el Secretario judicial acordará, por diligencia de ordenación, dirigirse a las entidades financieras, organismos y registros públicos y personas físicas y jurídicas que el ejecutante indique, para que faciliten la relación de bienes o derechos del ejecutado de los que tengan constancia. Al formular estas indicaciones, el ejecutante deberá expresar sucintamente las razones por las que estime que la entidad, organismo, registro o persona de que se trate dispone de información sobre el patrimonio del ejecutado. Cuando lo solicite el ejecutante y a su costa, su procurador podrá intervenir en el diligenciamiento de los oficios que hubieran sido librados a tal efecto y recibir la cumplimentación de los mismos, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 del artículo siguiente.

El Secretario judicial no reclamará datos de organismos y registros cuando el ejecutante pudiera obtenerlos por sí mismo, o a través de su procurador, debidamente facultado al efecto por su poderdante».

2. La manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado.

De este modo, el precepto recién reproducido establece, de un lado, que el juicio del interés del solicitante de la información corresponde exclusivamente al registrador de la propiedad (lo que implica decisiones casuísticas) y, de otro, que la publicidad del Registro de la Propiedad se lleva a cabo por tres medios concretos: la manifestación por exhibición de los libros<sup>58</sup> (la cual tiene carácter excepcional en aras de la conservación de los libros<sup>59</sup>), la nota simple informativa (un extracto del historial jurídico del inmueble) y la certificación (documento público en el cual se hace constar el contenido de los libros<sup>60</sup>), asegurándose, en todo momento, que no se produzca un acceso directo por cualquier medio (físico o telemático) a la base de datos de los registradores, de

---

<sup>58</sup> El Tribunal Supremo subraya la obligatoriedad del registrador de la propiedad de poner de manifiesto no solo el contenido sino los libros mismos que integran parte de su archivo como forma diferenciada de publicidad frente a la manifestación por medio de nota simple o certificación. Así lo hace al pronunciarse acerca de la legalidad del art. 332 RH en su Sentencia (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª) de 7 de junio de 2001 (RJ 2001, 6236).

<sup>59</sup> Art. 332.1.º RH. Ha de señalarse que si bien inicialmente la Instrucción de la DGRN de 5 de febrero de 1987, según la cual «la exhibición podrá llevarse a cabo mediante la presentación de los libros o mediante fotocopia de los folios que se deseen consultar, que será retirada por el Registrador después de la consulta. Para el mejor cumplimiento de la exigencia legal de conservación de los libros, la presentación directa de estos tendrá carácter excepcional y se reducirá a aquéllos casos en que concurran circunstancias especiales que la justifiquen», para cohonestar la obligación del registrador de poner de manifiesto los libros del archivo a su cargo con los especiales deberes de custodia, conservación e integridad de los mismos, el Centro Directivo cambió de parecer en su posterior Instrucción de 17 de febrero de 1998, pasando de la inicial elección del registrador mediante la exhibición física del libro correspondiente o mediante fotocopia a la exhibición exclusivamente por medio de fotocopia de los asientos, la cual no puede ser retirada por el interesado, quien tampoco puede copiar su contenido. En definitiva, el interesado tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés, pero la exhibición no puede ser del libro físico sino su reproducción, y no de todo, sino solo en la parte necesaria para satisfacer el interés legítimo de la solicitante.

<sup>60</sup> Art. 335 RH.

forma que los archivos puedan ser alterados o borrados<sup>61</sup>. Evidentemente, la eventual responsabilidad en la que pueda incurrir el registrador es mayor en el caso de exhibición de libros registrales y certificación que en la nota simple.

Por su parte, el art. 332 RH establece:

3. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa.

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.

Del precepto reglamentario destacamos tres ideas: primera, en lugar de la exigencia de «interés conocido» del CC y la LH, opta por la expresión «interés legítimo»; segunda, es posible que el peticionario de la información registral no tenga interés directo sino que solicite aquella por encargo de otro, en cuyo caso deberá acreditarlo oportunamente, así como la identidad de la persona o entidad que se lo ha encomendado, y tercera, consciente de que hay personas o entidades para las que el acceso regular y continuado a la publicidad registral constituye medio indispensable o necesario para el desenvolvimiento de sus actividades profesionales o empresariales<sup>62</sup>, el legislador las dispensa de acreditar la representación a favor del correspondiente operador, pero no de indicar

<sup>61</sup> Por ello, el art. 332.2 RH prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del registrador, «sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el Registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo». Véase art. 27.º de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso a la Productividad, por el que se da nueva redacción al art. 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, en cuyo apdo. 3.º se insiste en la necesidad de la ruptura del nexo entre solicitud y respuesta.

<sup>62</sup> En ocasiones, la apreciación de legitimidad del interesado en conocer el contenido del Registro con fines periodísticos o bien en caso de detectives privados entraña dificultades para el registrador de la propiedad.

la causa que motiva la consulta, la cual ha de ser acorde con la finalidad del Registro<sup>63</sup>. Siendo ello así, si nos paramos a pensar, dicha presunción no tiene mucho sentido, pues tales profesionales, como las demás personas solicitantes de información registral, tienen que demostrar también ostentar interés legítimo acorde con los fines del Registro, el cual debe ser calificado por el registrador<sup>64</sup>. Además, algunas de las personas enumeradas, como los gestores administrativos o detectives, entrarían en lo contemplado por el primer párrafo del precepto reglamentario.

Como puede comprobarse, el derecho a la información registral no es incondicionado, sino que exige un interés legítimo en la persona solicitante de la misma, el cual es valorado especialmente a fin de velar por el cumplimiento de la LOPD<sup>65</sup>. De este modo, no puede tener acceso cualquier persona sin el tamiz de la calificación del interés del peticionario de la información por parte del registrador de la propiedad (a diferencia del Mercantil, en el que nada se establece acerca de la necesidad de ostentar un interés cualificado para acceder a sus asientos). Además, recuérdese que la publicidad del contenido del Registro no requiere el consentimiento del titular registral, quien sí cuenta

---

<sup>63</sup> Así lo aclara la RDGRN de 30 de mayo de 2014 (RJ 2014, 3817), en su FJ 11.º, en la que el solicitante de unas notas simples, en su condición de gestor administrativo, se consideraba exento tanto de identificar al mandante como de declarar el interés legítimo esgrimiendo para ello la presunción contenida en el art. 332, párr. 3.º RH. También la RDGRN de 23 de enero de 2018 (RJ 2018, 153) aclara que dicha presunción se refiere a la representación de las personas para cuyo encargo manifiestan actuar, «pero sin que ello signifique que no deban especificar el interés legítimo que justifica la solicitud, interés que ha de ser calificado por el registrador» (FJ 4.º). La reciente RDGRN de 8 de abril de 2018 (RJ 2018, 1497) estima el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad en cuanto a que la exigencia de acreditación de la representación a favor del abogado que firma la solicitud está dispensada expresamente por el art. 323.3 RH, lo que no obsta a que en la solicitud se haga constar la identidad del interesado por cuenta del cual se requiere la información.

<sup>64</sup> Como señalan la RRDGRN de 30 de mayo de 2014 (RJ 2014, 3817) y la RDGRN de 23 de enero de 2018 (RJ 2018, 153), «sólo se presume el interés, conforme al art. 221 de la LH, respecto de «toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo»».

<sup>65</sup> Para Ballugera Gómez, C. (2008), «la publicidad registral tiene así un límite inicial en el interés legítimo de quien consulta el Registro, que con el advenimiento de la legislación de protección de datos, se matiza e intensifica por la necesidad de respetar el poder de control de sus datos que al titular de los mismos le confiere el derecho fundamental a la protección de datos».

con el derecho a ser informado, a su instancia, del nombre y domicilio de las personas que han recabado información respecto a su persona y bienes, razón por la cual no es posible que el solicitante quede, bajo ningún concepto, en el anonimato<sup>66</sup>.

Así las cosas, corresponde al registrador de la propiedad calificar el interés conocido y legítimo del solicitante, así como la finalidad de la información registral solicitada y, en caso de duda, denegarla motivadamente<sup>67</sup>, decisión contra la que el peticionario de los datos puede interponer recurso *ex art.* 228

<sup>66</sup> La constante preocupación de la DGRN por velar por el respeto al derecho a la autodeterminación informativa se pone de manifiesto en la Resolución-Circular de 8 de abril de 1983, sobre Publicidad Formal de los Registros, en la Resolución-Circular de 12 de junio de 1985, sobre Publicidad Formal de los Registros, en su Instrucción de 5 de febrero de 1987, sobre Publicidad en los Registros de la Propiedad y, para la publicidad en masa, en su Instrucción de 17 de febrero de 1998, la cual dispone que las solicitudes de publicidad formal contendrán los datos de identificación del solicitante, quedando archivadas en el Registro durante tres años.

<sup>67</sup> Según indica la RDGRN de 30 de mayo de 2014 (RJ 2014, 3817), «como cuestión procedimental previa cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

También ha mantenido esta Dirección General reiteradamente, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

[...] No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa» (FJ 1.º).

LH<sup>68</sup>. De este modo, la actuación registral es ponderadora de los derechos en juego (intimidad, protección de datos, información veraz, tutela judicial efectiva, etc.) y tiene carácter preventivo para evitar, en lo posible, prácticas atentatorias del derecho a la protección de datos personales por quien pretenda consultar los libros registrales con alguna intención espuria o torticera, pudiendo derivar de ella daños y perjuicios de los cuales, en su condición de calificador, es responsable personalmente el registrador *ex arts.* 18 y 296 y *ss.* LH.

Es evidente que la tarea calificadora del interés legítimo no es fácil, sobre todo, en ausencia de un marco regulador al respecto, existiendo, además, un exiguo plazo legal de cuatro días hábiles para expedir las certificaciones<sup>69</sup>, el cual, en ocasiones, impide realizar una concienzuda indagación y verificación *ex personae* y una sosegada ponderación de los derechos fundamentales (carentes de carácter absoluto) que entran en colisión. Por ello, al tomar una decisión al respecto, el registrador de la propiedad ha de proceder con suma prudencia, pero sin incurrir en prácticas excesivas que obliguen al interesado a acudir a la vía del recurso con la intención de que sea dirimido el conflicto por la instancia correspondiente, soportando sus innegables inconvenientes (la complejidad y lentitud del procedimiento no casan bien con la urgencia que suele acompañar a las solicitudes de información registral, incluso, aunque se termine por dar la razón al recurrente).

Este papel preventivo que juega el registrador de la propiedad reviste especial importancia porque, si bien es cierto que el derecho a la protección de datos de carácter personal comprende el poder de disposición que la persona física tiene sobre el uso y destino de sus datos *ex art.* 15 LOPD, como ya hemos indicado, la publicidad del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento.

---

<sup>68</sup> Art. 228 LH.

<sup>69</sup> El art. 236 LH establece que «los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible, pero sin que este pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca, cuya inscripción, libertad o gravamen se trate de acreditar». Como indica la RDGRN de 26 de junio de 2017 (RJ 2017, 3769), en el plazo legal máximo de cuatro días hábiles no puede tenerse en cuenta, a estos efectos, el día que la certificación es retirada de la oficina pública por parte del solicitante: «Tener en consideración tal fecha sería tanto como hacer depender el cumplimiento de dicha obligación legal de la voluntad de la propia recurrente» (FJ 2.º). En el caso de la nota simple, no existe plazo legal alguno, si bien se aplica, por analogía, el de cuatro días de las certificaciones. Cuando es solicitada por vía telemática, la nota simple informativa se obtiene en un plazo aproximado de veinticuatro horas laborales.

Siguiendo, entre otras muchas, lo establecido por las recientes RRD-GRN de 9 de enero, 27 de febrero de 2018<sup>70</sup> y 3 de abril de 2018<sup>71</sup>, el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar si procede o no expedir la información 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 debe excluir de dicha información.

En cuanto al interés que ha de concurrir en el solicitante de la información registral, según sostiene la DGRN en su Resolución de 25 de noviembre de 2016<sup>72</sup> debe ser

[...] 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 art. 332.3 RH, y c) ha de ser legítimo. 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<sup>73</sup> 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» (FJ 2<sup>74</sup>).

Tal interés legítimo —añade en su FJ 4.º—, 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.

<sup>70</sup> RJ 2018, 42 y 813, respectivamente.

<sup>71</sup> RJ 2018, 1497.

<sup>72</sup> RJ 2016, 6063.

<sup>73</sup> RJ 2000, 2888.

<sup>74</sup> Gómez Gállego, F. J. (2002: 224) identifica «interés legítimo» con «interés no contrario a derecho».

Como señala la RDGRN de 30 de mayo de 2014<sup>75</sup>, el registrador, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado el interés legítimo de la persona que realiza la consulta, no solo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información.

En la RDGRN de 25 de noviembre de 2016<sup>76</sup> se indicaba como causa de la solicitud de la nota simple informativa la necesidad de realizar una oferta de compra, no haciéndose constar debidamente los datos identificadores del inmueble *ex art. 222.bis.5.º LH* para que el registrador pudiera dar cumplimiento a su deber de calificación respecto del interés legítimo, razón por la cual se rechaza la emisión de publicidad por carecer la solicitud de los requisitos formales indispensables.

Ha de tenerse en cuenta que, como se desprende del art. 234 LH, pueden expedirse certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa de interesado, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela, incluso, que respecto de los asientos vigentes, como destacan las RRDGRN de 27 de junio de 2017<sup>77</sup> y 9 de enero de 2018<sup>78</sup>.

Por el contrario a lo expuesto, tratándose de persona jurídica, excluida del ámbito de aplicación de la LOPD, para la calificación de interés legítimo el registrador goza de mayor flexibilidad.

### **3.2. Las finalidades institucionales del Registro de la Propiedad**

Delimitada subjetivamente la publicidad registral en cuanto al acceso a la misma, es preciso poner de manifiesto que el objeto y finalidad del Registro de la Propiedad es conseguir la seguridad del tráfico mediante la atribución de efectos jurídicos a los derechos en él inscritos y no, por consiguiente, servir

---

<sup>75</sup> RJ 2014, 3817.

<sup>76</sup> RJ 2016, 6063.

<sup>77</sup> RJ 2017, 3774.

<sup>78</sup> RJ 2018, 42.

de fuente de difusión de datos sobre la situación patrimonial de las personas, razón por la cual para publicar cierto tipo de información deberá contarse con el consentimiento del interesado.

En la difícil labor de cohonestar la legislación hipotecaria con la protectora de los datos personales y, más concretamente, con lo dispuesto por el art. 4.1 y 2 de la LOPD<sup>79</sup>, la STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo) de 7 de junio de 2001<sup>80</sup> recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda no solo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal, pues es preciso ajustar la publicidad registral al fin para el que está institucionalmente prevista.

Como detalla la ya citada Instrucción de la DGRN de 17 de febrero de 1998, se consideran finalidades de la institución registral «la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el Registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos».

Como puede comprobarse, dos son, según la DGRN, los fines del Registro de la Propiedad: de un lado, la investigación jurídica en sentido amplio, cuyo objeto es la investigación sobre el crédito, solvencia y responsabilidad de un determinado titular registral; de otro, la investigación jurídica en sentido

<sup>79</sup> El art. 4 de la LOPD, el cual contiene el principio de calidad de los datos, dispone: «1. Los datos de carácter personal sólo se podrán recoger para su tratamiento, así como someterlos a dicho tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido.

2. Los datos de carácter personal objeto de tratamiento no podrán usarse para finalidades incompatibles con aquellas para las que los datos hubieran sido recogidos. No se considerará incompatible el tratamiento posterior de éstos con fines históricos, estadísticos o científicos».

Mientras la LORTAD se refería a finalidades «distintas», la LOPD cambia el término por el de «incompatibles» a causa de una traducción poco precisa del art. 6 de la Directiva 46/95/CE. Al respecto, la Audiencia Nacional (Sala de lo Contencioso-Administrativo) considera que ambos términos son sinónimos o equivalentes (véanse, entre otras, Sentencia de 3 de noviembre de 2005 [JUR 2006, 122309] y Sentencia 24 de mayo de 2007 [RJCA 2007, 491]).

<sup>80</sup> RJ 2001, 6236.

estricto, encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o, añadimos, administrativas o para el previo estudio de la viabilidad de las mismas. Así las cosas, el Registro de la Propiedad no tiene como única finalidad proporcionar seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias, sino también permitir la investigación patrimonial y jurídica para celebrar contratos o estudiar la interposición de acciones.

En el caso enjuiciado por la RDGRN de 23 de enero de 2018<sup>81</sup> se solicitaba expedición de certificación registral para aportarla a un procedimiento administrativo, finalidad esta no ajena, como acabamos de ver, a la propia de la institución registral. Sin embargo, el registrador denegó la expedición de la certificación en virtud de solicitud calificada de forma desfavorablemente inicialmente y, con posterioridad, expedida en virtud de una nueva solicitud, una vez subsanados los defectos señalados en la calificación inicial. La calificación recurrida se expresaba en los siguientes términos: «La certificación del historial registral de una finca se tiene que solicitar por Abogado que tenga la representación del titular registral y siempre que la solicitud sea para interposición de acciones judiciales/administrativas o para el estudio previo a las mismas. La instancia del abogado tendrá que estar firmada con firma legitimada notarialmente o ser firmada en el propio Registro». Por su parte, la instancia objeto de la anterior calificación era del siguiente tenor: «Por serme necesaria para su aportación a expediente administrativo tramitado en la Demarcación de Costas de Murcia, intereso se me expida certificación registral del historial de asientos, completo y actual, de la finca 26.780 (literal de todos los asientos vigentes y no vigentes), así como de la/s finca/s anterior/es de la que proceda».

Al respecto, la DGRN estima el recurso del solicitante y revoca la nota de calificación del registrador al considerar que, en cuanto a la exigencia de acreditación de la representación a favor del abogado que firma la solicitud, esta está dispensada expresamente por el art. 323.3 RH, la identificación del interesado por cuenta del cual se requiere la información se desprende del conjunto de la solicitud y del documento acompañado (una citación en un expediente administrativo), la solicitud está suficientemente motivada y, por último, en cuanto a la exigencia de que la instancia ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, resulta aplicable la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, conforme a la cual «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos», y entre estos

---

<sup>81</sup> RJ 2018, 153.

últimos se incluye la firma electrónica (art. 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica), que es el que se empleó en el caso al remitirse la solicitud con firma digital del solicitante a la sede electrónica del Colegio de Registradores.

Numerosas son las peticiones de información registral y, concretamente, del precio de venta de bienes, con la finalidad de entablar posibles acciones judiciales, finalidad de investigación jurídica en sentido estricto propia del Registro de la Propiedad, como indica la reseñada Instrucción de la DGRN de 17 de febrero de 1998.

En la RDGRN de 11 de diciembre de 2017<sup>82</sup> se desestima el recurso contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad porque el peticionario de la certificación literal alegó, con carácter genérico, su interés para la interposición de posibles acciones judiciales, sin solicitar expresamente que se consignara el precio de venta de un bien inmueble integrante de una herencia, concluyéndose que el interés legítimo no está justificado.

Distinta respuesta ofrece la RDGRN de 27 de febrero de 2018<sup>83</sup>, en la que un abogado en ejercicio (en nombre y representación de su cliente, una persona instituida heredera) solicitaba manifestación íntegra, por fotocopia, de los libros del Registro con la finalidad de obtener información acerca de unas compraventas de dos fincas registrales con objeto de interponer una acción de rescisión por lesión en más de la cuarta parte de una herencia y otra de complemento.

La registradora de la propiedad, en su nota de calificación, comunica al solicitante que no hay obstáculo para la solicitud,

[...] pero que la reproducción fotocopiada se limitará a la parte necesaria en cuanto al estado de los inmuebles o derechos reales inscritos, conforme a los artículos 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento omitiéndose los datos sensibles como circunstancias personales, precio o cualquier otro que no pueda ser objeto de publicidad formal. El solicitante en el presente caso pretende una finalidad ajena a la propia del Registro de la Propiedad, cual es el conocimiento de datos personales del titular registral sin su consentimiento. Son aplicables las limitaciones y salvaguardas que, en orden a hacer valer la debida protección de datos personales, introduce la normativa de protección de datos, que impide ofrecer publicidad registral con datos protegidos, como pudieran ser entre otros, los relativos al precio de la operación donde el solicitante no ha sido parte interviniente ni tampoco ostenta un derecho relevante.

---

<sup>82</sup> RJ 2017, 5669.

<sup>83</sup> RJ 2018, 813.

Interpuesto recurso contra la calificación negativa, en el mismo se argumenta que no puede prevalecer la invocación de la Ley de Protección de Datos cuando con ello se vulneran derechos fundamentales que gozan de la máxima protección constitucional, como lo es el derecho de todas las personas a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión (art. 24 CE). El peticionario de la información registral pretende solicitar la nulidad o la acción de rescisión por lesión en más de la cuarta parte de la referida escritura de herencia y la de complemento y, dado que el planteamiento de estas acciones puede determinar la obligación de reintegrar los bienes al caudal hereditario, o, el valor de los mismos a la fecha de su enajenación, es necesario conocer el precio por el cual fueron vendidas y las personas a las que se vendieron las fincas. Por tanto, dicho dato es necesario para valorar la viabilidad o no de las citadas acciones judiciales.

La DGRN estima el recurso y revoca la nota de calificación de la registradora «toda vez que resulta acreditada ante la registradora la condición de heredera de la solicitante, según resulta de los propios asientos del Registro, el interés legítimo queda acreditado, ya que, además, se pretende el ejercicio de acciones judiciales que la Ley reconoce a quien ostenta tal cualidad».

En conclusión, el registrador de la propiedad debe hacer, en el caso concreto, una equilibrada ponderación entre el derecho al respeto de la vida privada manifestado en limitar el acceso a los datos personales contenidos en los asientos registrales y el derecho de publicidad e información que tienen los operadores en el mercado inmobiliario y en dicho juicio de proporcionalidad para fijar el alcance de la publicidad registral el criterio esencial es el uso y destino de la información solicitada.

### **3.3. Datos registrales no revelables a terceros**

Pese a que el Registro de la Propiedad, a diferencia de otros registros como el Civil o el Central de Penados y Rebeldes, no tiene como función principal ser fuente de información de datos personales, estos están indefectiblemente ligados a los datos que sí son objeto de dicho Registro.

A la vista de ello, el derecho a la protección de datos solo se respetará por el registrador si los datos revelables a terceros por vía de publicidad formal se ciñen al contenido inmobiliario de los asientos registrales y no a otros datos o extremos que, por exigencia normativa (circunstancias a consignar obligatoriamente en los asientos para el cumplimiento de las funciones de la institución registral) o por el propio sistema de inscripción, puedan figurar en los mismos.

Si bien lo ideal sería que en el Registro de la Propiedad se hiciera constar, únicamente, información jurídico-real, de modo que coincidiera lo registrable con lo publicable, lo cierto es que en los asientos registrales obran multitud de datos y circunstancias de las personas (en nuestra opinión, demasiados), los cuales son necesarios para el tráfico inmobiliario y para la comprobación de la legalidad de la operación inscrita (*v. gr.*, documento nacional de identidad, estado civil de un contratante, domicilio, modificaciones de la capacidad, etc.), pero no son, propiamente dichos, registrales.

En el Registro de la Propiedad encontramos, con frecuencia, datos personales que no pueden ser revelados a terceros sin consentimiento del afectado (preferimos no calificarlos de «sensibles» o especialmente protegidos para diferenciarlos de los contemplados como tales por el art. 7 LOPD y que son los relativos a la ideología, religión, creencias, afiliación sindical, vida sexual, origen racial o étnico y salud).

Así, entre otros, en los folios registrales, a través de lo dispuesto por el art. 51 RH<sup>84</sup> así como del art. 42 LH (el cual regula las anotaciones preventivas), puede aparecer el estado civil de la persona (matrimonios contraídos y situaciones de ruptura matrimonial, nacionalidad anterior a la española, causas de modificación judicial de la capacidad, etc.), su domicilio, la identidad del cónyuge (y repárese que, mediante ella, puede revelarse su orientación sexual), números de cuentas bancarias, causas de desheredación, etc.

Ninguna norma establece explícitamente cuáles son los datos contenidos, de manera incidental, en los asientos del Registro de la Propiedad que 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, por ello la necesidad de que sean identificados normativamente para conocer cuáles son los no publicables sin consentimiento del afectado o, en su caso, autorización judicial, esto es, qué datos debe el registrador sustraer de la publicidad y, en consecuencia, a qué se limita el contenido publicable. A falta de dicha

---

<sup>84</sup> Piénsese, verbigracia, en lo dispuesto por el art. 51 RH, regla 9.ª, letra a): «Novena.- La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:  
a) Si se trata de personas físicas, se expresarán 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».

enumeración legal de datos no revelables a terceros, es el registrador quien, en el caso concreto y teniendo en cuenta los principios de proporcionalidad y finalidad, decide qué datos registrales deberán quedar excluidos de la información suministrada y qué datos son revelables por ser adecuados, necesarios y pertinentes para cumplir los fines de la institución registral.

Debemos resaltar que el art. 222.11 LH (introducido por el art. 96 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social) excluye la publicidad por razón de la protección de la seguridad e integridad de las personas o de los bienes al disponer que «reglamentariamente se concretará el procedimiento para autorizar la restricción del acceso a la información relativa a determinadas personas, comerciantes o fincas cuando ello venga impuesto por razón de la protección de la seguridad e integridad de las personas o los bienes». Dicho precepto no ha sido aún desarrollado por el Ministerio de Justicia, lo que deja importantes vacíos para la protección del titular de los datos en ciertos supuestos específicos, como en los de violencia de género o de personas amenazadas por bandas terroristas y criminales, lo cual no deja de extrañarnos, dada la preocupación social existente respecto a dichas cuestiones. Tal vez el retraso sea debido a que, si bien dicha limitación de la publicidad por razón de la protección de la seguridad e integridad de personas y bienes es, sin duda, muy necesaria, existen serias dudas acerca de si mediante una norma reglamentaria pueda restringirse un derecho fundamental.

Algunos datos personales pero de carácter patrimonial (por tanto, no íntimos) que inicialmente pudieran parecer inofensivos o inocuos a efectos de su protección escaparían *ab initio* de su consideración de no revelables a terceros, si no fuera por las dudas que nos genera la lectura de algunas resoluciones recientes de la DGRN.

En este sentido, el precio de una operación de compraventa ¿es un dato protegido por la LOPD?

Recuerde el lector que así lo consideró la registradora de la propiedad, aunque no la DGRN, en el caso examinado por su Resolución de 27 de febrero de 2018, en el cual el precio era un dato necesario para interponer una acción de rescisión por lesión en más de una cuarta parte de una partición hereditaria y la acción de complemento.

Al respecto, la RDGRN de 6 de noviembre de 2017<sup>85</sup>, a modo de protocolo a seguir en cuanto al dato del precio de una operación inmobiliaria, afirma:

---

<sup>85</sup> RJ 2017, 5200.

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 (FJ 3.º).

Más allá de los cuatro supuestos señalados, ha de concluirse que el precio de una operación de compraventa que conste en los libros del Registro de la Propiedad ha de ser considerado un dato personal (de carácter patrimonial) protegido, razón por la cual debe quedar excluido de la información a suministrar a quien, incluso, acredite debidamente un interés legítimo para el conocimiento del mismo.

Como es sabido, las personas jurídicas quedan excluidas del ámbito de aplicación de las normas de protección de los datos de carácter personal, lo que no implica que no deban respetarse los datos de las personas físicas que integran o están vinculadas con aquellas.

### III. A MODO DE CONCLUSIÓN

En nuestro sistema registral no existe identidad entre inscripción y publicación, lo que se lograría si únicamente tuvieran entrada en el Registro de la Propiedad los datos jurídico-reales. Para ello sería necesario que los operadores jurídicos intervinientes en los títulos que ingresan en el Registro realizaran una purga de aquellos datos no registrables, dejando solo aquellos estrictamente necesarios para que el Registro de la Propiedad pueda cumplir con los fines institucionales para los que fue creado.

No estando prevista la recogida de información estrictamente registral, la solución pasa, según creemos, por la elaboración (el momento, a nuestro juicio, no puede ser mejor para ello) de un específico marco regulador de la protección de datos en el ámbito del Registro de la Propiedad que, en aras de la seguridad jurídica, permitiera determinar la publicidad tipo más allá de la cual es necesario el consentimiento del titular de los datos o, en su caso, autorización judicial. Ello permitiría determinar, con certeza, la legalidad o ilegalidad de una comunicación de datos personales.

No contando el Registro de la Propiedad con un régimen legal protector de datos personales propio y acorde con su función y singularidades, así como con los tiempos que corren, es el registrador quien, mediante un análisis *ad casum*, debe delimitar (con mayor o menor acierto) el contenido de lo publicable atendiendo al interés en juego y a los principios de finalidad y proporcionalidad. De este modo, la publicidad registral formal se hace depender de la apreciación discrecional (que no arbitraria o caprichosa) del registrador de la propiedad, quien, ante la ausencia de criterios o pautas legales a seguir, se siente comprensiblemente desorientado.

Son, pues, precisas unas normas seguras, sólidas y modernas (el Protocolo de Colaboración entre la AEPD y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles data del año 1994 y las instrucciones de la DGRN aplicables a la materia son anteriores a la aún vigente por poco tiempo LOPD) que imbriquen a la perfección la regulación hipotecaria con la normativa protectora de los datos personales, ensamblando en un único texto legal ambos bloques normativos para conciliar la irrenunciable publicidad registral con las reservas que impone el derecho fundamental a la autodeterminación informativa<sup>86</sup>.

## **Bibliografía**

- Ballugera Gómez, C. (2008). La publicidad de los Registros jurídicos y la protección de datos personales. *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, 17, 29-38.
- Bastida Freijedo, F. J. y Villaverde Menéndez, I. (2005). Protección de datos y Registros de la Propiedad y Mercantil. La necesidad de una pronta adaptación normativa. *Diario La Ley*, 6277, 1899-1903.
- De Haro Izquierdo, M. (2007). La protección de datos de carácter personal en el Catastro inmobiliario. *CT: Catastro* (60): 75-90. Disponible en <https://bit.ly/2OhDHXU>.

---

<sup>86</sup> Exigen dicho esfuerzo normativo Bastida Freijedo, F. J. y Villaverde Menéndez, I. (2005).

- Gómez Gállico, F. J. (2002). La publicidad formal y la legislación de protección de datos de carácter personal tras la sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de diciembre de 2000. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 669, 191-230.
- Herrán Ortiz, A. I. (2010). Las redes sociales digitales: ¿hacia una nueva configuración de los derechos fundamentales en Internet? *Revista Vasca de Administración Pública*, 87, 521-566.
- (2016). Aproximación al derecho a la protección de datos personales en Europa: el Reglamento general de protección de datos personales a debate. *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad*, 8, 179-2000.
- Moral Moro, M. J. (2010). La Ley de protección de datos y los Registros de la Propiedad y Mercantil. En E. Pedraz (coord.). *Protección de datos y proceso penal* (pp. 195-306). Madrid: La Ley.
- Palomar Olmeda, A. y González Espejo, C. (2008). La protección de datos: su marco constitucional e internacional y el contexto del nuevo Reglamento. En P. González Espejo, A. Palomar Olmeda (Dirs.) y C. Álvarez Rigaudias (coord.). *Comentario al Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal (aprobado por RD 1720/2007, de 21 de diciembre)* (pp. 38 y ss.). Madrid: Thomson-Cívitas.
- Pau Pedrón, A. (1993). Comentario a los artículos 605 y 607 del Código Civil. En *Comentario del Código civil*, (t. I, pp. 1529-1532 y 1536-1539). Madrid: Ministerio de Justicia.
- Troncoso Reigada, A. (2012). Hacia un nuevo marco jurídico europeo de la protección de datos personales. *Revista Española de Derecho Europeo*, 43, 25-184.
- Villaverde Menéndez, I. (2006). La jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre el derecho fundamental a la protección de datos de carácter personal. En A. Farriols i Solá (coord.). *La protección de datos de carácter personal en los centros de trabajo* (pp. 48-63). Madrid: Cinca.