

# Protección de datos y registro de la propiedad: tanto monta, monta tanto

## *Data protection and land registration so much, so much*

por

MIGUEL GÓMEZ PERALS  
*Profesor de Derecho Civil*  
*Universidad de La Laguna*

**RESUMEN:** Este estudio pretende comparar la normativa hipotecaria y protectora de datos personales (de sus conceptos y principios). Es necesaria la (protectora) aprobación de una normativa positiva sustantiva que posibilite una profunda y efectiva coordinación entre ellas. Debe regular las formas de publicidad y los tipos de datos a publicar, para no infringir la normativa europea.

El Registro de la propiedad debe combinar su función social de publicidad inmobiliaria con la protección de los datos personales, teniendo presente las nuevas tecnologías (*big data*, inteligencia artificial).

Aunque muchos datos personales (sexo, capacidad) no son estrictamente necesarios para la publicidad de terceros, son útiles para la labor previa de calificación registral. Los títulos para justificar el tratamiento de estos datos son el consentimiento del titular y el cumplimiento de una misión de interés público por el Registro.

Las formas de publicidad más frecuentes (nota simple y certificación registral) se realizan con medios electrónicos (web institucional, e-mail) y exigen la interoperabilidad entre oficinas públicas (registros, notarias, tribunales, administración pública).

El solicitante de información registral necesita un interés legítimo, directo y patrimonial. Estas cuestiones son extensibles a otros Registros (Mercantil, Bienes muebles, Civil, etc) y también produce conflictos entre particulares. Debe evitarse la comercialización para un mercado de datos paralelo y controlarse el acceso masivo por colectivos profesionales interesados (entidades financieras, periodistas, detectives, gestores inmobiliarios,...).

En definitiva, es muy deseable el equilibrio entre la seguridad jurídica inmobiliaria y la privacidad de los titulares de datos personales y por ello su regulación positiva próxima.

*ABSTRACT: This study aims to compare mortgage law and personal data protection law (of their concepts and principles). A substantive positive regulation is needed to enable a profound and effective coordination between them. It should regulate the forms of publicity and the types of data to be published, so as not to infringe European regulations.*

*The Land Registry should combine its social function of publicising real estate with the protection of personal data, bearing in mind new technologies (big data, artificial intelligence).*

*Although many personal data (sex, capacity) are not strictly necessary for the publicity of third parties, they are useful for the prior work of registry qualification. The grounds for justifying the processing of these data are the consent of the data subject and the fulfilment of a public interest mission by the Registry.*

*The most frequent forms of publicity (simple note and registry certification) are carried out by electronic means (institutional website, e-mail) and require interoperability between public offices (registers, notaries, courts, public administration).*

*The applicant for registry information needs a legitimate, direct and patrimonial interest of the applicant. These issues can be extended to other registers (Mercantile, Movable Property, Civil, etc.) and also lead to conflicts between private individuals.*

*In short, a balance between legal certainty in real estate and the privacy of personal data subjects is highly desirable.*

**PALABRAS CLAVE:** Publicidad inmobiliaria, datos personales, protección de intimidad.

*KEY WORDS: Real estate publishing, personal data, privacy protection*

**SUMARIO:** I. ESTADO DE LA CUESTIÓN.—II. APLICACIÓN DE LOS CONCEPTOS Y PRINCIPIOS DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE DATOS A LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA.—III. DATOS PERSONALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—IV. BASES DE LEGITIMACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DATOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—V. FORMAS DE PUBLICIDAD EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—VI. EL REQUISITO PARA SOLICITAR INFORMACIÓN REGISTRAL: EL INTERÉS CONOCIDO.—VII. CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DE DATOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: EL JUICIO DE PONDERACIÓN.—VIII. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES EN OTROS REGISTROS. EN ESPECIAL EL REGISTRO MERCANTIL Y CIVIL.—IX. CONCLUSIONES.—X. BIBLIOGRAFÍA

## I. ESTADO DE LA CUESTIÓN

La función social de publicidad formal inmobiliaria pudo coordinarse desde un principio con la defensa de la privacidad del titular registral mediante la exigencia de un interés conocido en el consultante. Pero el último reto está siendo la informatización exigida por el avance tecnológico y el desarrollo de la inteligencia artificial, entre otros factores (MARTÍNEZ DE LA CUEVA, 2021, 1).

El Registro de la Propiedad habrá de seguir cumpliendo su misión originaria<sup>1</sup> reforzando también la protección de los datos de las personas que figuran en sus folios. Y la tarea urge, pues supone un imperativo constitucional y del Derecho de la Unión Europea tras la aprobación de la normativa básica en estas materias (RAGA SASTRE, 2019, 278)<sup>2</sup>.

En el ámbito registral es preciso replantear un sistema de publicidad, anticuado en su diseño legal, porque no responde ni a la realidad tecnológica actual, ni a los potenciales riesgos, en especial respecto a la protección de derechos o intereses cuya emergencia ha sido muy posterior a la creación del Registro (ROCA TRIAS, 2016, 15)<sup>3</sup>. Por ello, la informatización tiene una doble vertiente, interior (funcionamiento y libros registrales) y exterior (protección de datos) (GUICHOT REINA, 2016, 1890)<sup>4</sup>.

Varios factores concurren en este escenario. Por una parte, la ingente información personal que consta en los Registros de la Propiedad y la enorme variedad de fines para los que se la recaba por particulares y autoridades (VIVAS TESON, 2018, 129)<sup>5</sup>; por otra, la creciente conciencia social respecto del derecho a la autodeterminación informativa y los que derivan de su tratamiento,

reflejo de la trascendencia para la libertad individual y la democracia (ROCA TRÍAS, 2016, 18)<sup>6</sup>.

También destaca dicho autor el roce —incluso el choque— entre los derechos a la intimidad (principalmente) y el principio de publicidad<sup>7</sup>. Por su parte, VIVAS TESÓN (2018, 139) considera que la función registral de publicidad no convierte al Registro en una fuente de información de acceso público como pueda serlo, vg, el Boletín Oficial del Estado<sup>8</sup>.

La propia legislación española de protección de datos, en la Ley de 1992 excluía implícitamente de su ámbito de aplicación a los Registros de la Propiedad. Pero al transponer 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 (ya derogada), la LOPD de 1992 amplió su ámbito de aplicación a algunos archivos públicos (los tratamientos y ficheros no automatizados, *ex art.* 2.1; GÓMEZ GÁLLIGO, 2009, 3540).

Dicha exclusión se compensaba con la adopción de una serie de Protocolos entre el Colegio de Registradores y la Agencia Española de Protección de Datos<sup>9</sup> que potenciaban la publicidad económica o patrimonial pero estableciendo ciertas restricciones a la petición masiva de datos o a la relativa a todo el patrimonio de determinadas personas físicas; así como numerosas resoluciones, circulares e Instrucciones de la hoy DGSJFP extractadas útilmente por GÓMEZ GÁLLIGO (2009, 35350)<sup>10</sup>.

Según dicho autor, en esa línea continuó la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre sobre esta misma materia que admitió implícitamente (no los excluye tácitamente su art. 2.2) tales Registros, lo que supone su sujeción a la normativa protectora de datos<sup>11</sup>.

Actualmente según el art. 2.3 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (en adelante LOPD 2018), “los tratamientos a los que no sea directamente aplicable el Reglamento (UE) 2016/679<sup>12</sup> por afectar a actividades no comprendidas en el ámbito de aplicación del Derecho de la Unión Europea, se registrarán 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<sup>13</sup>”.

Sin embargo, las tornas se invierten en la práctica, porque la escasa o nula regulación “específica” de la materia de protección de datos en el ámbito registral obliga a tener muy en cuenta, con preferencia, dicha normativa “supletoria”, la de protección de datos; es decir en la práctica la normativa subsidiaria se convierte en principal (HERRERO OVIEDO, 2021)<sup>14</sup>.

En este sentido, se pronuncia el *Manual de protección de datos*, pues tras reconocer que los derechos fundamentales de los ciudadanos son del máximo interés comunitario, el legislador comunitario ha optado por ceder cortésmente su regulación al legislador estatal del territorio del Registro<sup>15</sup>.

Además se presenta cierta anomalía respecto de la jerarquía normativa pues del contraste de los arts. 81 y 53 CE resulta inapropiada la regulación de un derecho fundamental (como el de la protección de datos) por ley ordinaria. Por otra parte no es admisible una remisión en bloque de la LOPD al RUEPD pues en todo caso lo que autoriza el Considerando 8 de éste es a remisiones parciales (DOMÍNGUEZ CALATAYUD (2021))<sup>16</sup>.

En cualquier caso, 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 (intimidad, protección de datos, información veraz, tutela judicial efectiva, etc.)<sup>17</sup>. De ahí el compromiso corporativo de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles con el cumplimiento del Reglamento General de Protección de Datos<sup>18</sup>.

Por todo ello parece justificado el interés del estudio de esta materia para una aplicación sistemática y coherente entre ambos sectores (Protección de datos y Registro de la Propiedad), partiendo de que sus respectivos principios inspiradores y conceptos estén al menos coordinados, sin perjuicio de su respectiva especificidad sectorial.

## II. APLICACIÓN DE LOS CONCEPTOS Y PRINCIPIOS DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE DATOS A LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA

Lo que ocurre es que la publicidad inmobiliaria relativa en principio a datos jurídicos reales comporta con frecuencia inexorablemente la publicidad de datos de carácter personal de los titulares de las fincas. Así, podemos ir destacando las circunstancias de los asientos que afectan más directamente a los datos personales y posteriormente determinar cuáles deben incorporarse a las notas simples y certificaciones expedidas.

En el primer aspecto, el acceso de los propios datos al Registro, de forma general se reconoce en el art. 9 LH ya que los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto<sup>19</sup>, objeto y contenido de los derechos inscribibles.

Para un análisis más detallado seguiremos el tenor del art. 51 RH. Regla Novena.— La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla 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.

GÓMEZ GÁLLIGO (2009, 3538) señala algunos datos personales (relativos al titular registral) que no interesan directamente a la publicidad inmobiliaria: datos identificativos (nombre y apellidos, NIF/DNI), fecha y lugar de nacimiento, edad, nacionalidad, filiación, domicilio (salvo a efectos de notificación), estado civil, incluso algunos datos que pueden reflejar directa o indirectamente una situación de vulnerabilidad<sup>20</sup>. La Circular 1/2003, sobre el modo de expedir la publicidad formal y otros autores, como MARTÍNEZ GARCÍA y MIQUEL LASSO DE LA VEGA (2021, 469) matizan esta delicada cuestión<sup>21</sup>.

Los autores siguen concretando situaciones que no parecen ser de adecuada publicidad, como el objeto de las anotaciones preventivas (vg., en la de querella no es necesario indicar el delito), o algunos asientos caducados (anotaciones de embargo por impagos ya atendidos, GÓMEZ GÁLLIGO, 2009, 3538; MARTÍNEZ ESCRIBANO, 2020, 6), o el contenido del Libro de *incapacitados* (útiles solo a efectos de calificar los actos dispositivos del titular)<sup>22</sup>.

El registrador facilitará dicha información con más frecuencia en los supuestos de solicitudes en virtud de mandamiento judicial, peticiones de la Administración o de funcionarios en el ejercicio de sus competencias, que en el caso de particulares, dando la posibilidad del recurso pertinente al solicitante (conforme al art. 228 LH)<sup>23</sup>.

VIVAS TESÓN (2018, 134) advierte que el Registro de la Propiedad, en cuanto registro de títulos necesita comprobar la validez de las operaciones inmobiliarias inscritas; además tienen entrada numerosos datos netamente personales sin consentimiento del titular de los mismos (como, v.g., los identificativos del cónyuge del adquirente de los que puede deducirse su orientación sexual —hetero u homosexual— y es más propio del Registro civil, o de un representante legal indicativa del ejercicio de su capacidad jurídica e indirectamente de su salud física y especialmente mental del mayor de edad). Sin embargo, al contenerse en el documento que accede al Registro, obran también 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 respecto a la persona que consiente y a cuyo favor se practica el asiento, pero no para el tratamiento y cesión de la información personal a un tercero, salvo que se acredite que se cuenta con su consentimiento inequívoco o el de su representante (v. gr., en caso del ausente ex art. 89 RH los documentos deberán otorgarse por el representante nombrado al efecto)<sup>24</sup>.

Respecto al domicilio, téngase en cuenta que la letra e) de esta Regla Nove-na precisa: “En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio a efectos de recibir comunicaciones relativas al derecho inscrito”<sup>25</sup>.

Mención especial merece el dato del domicilio del titular registral. No parece que la regla general sea su inclusión en dicha notas, al no estar previsto expresamente entre los datos aludidos por los arts. 222.5 LH ni 332.5 RH, salvo la previsión de librarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por el interesado (222.5 in fine)<sup>26</sup>.

Por el contrario, parece que este dato deberá constar en la información solicitada por las autoridades judiciales y administrativas, pudiendo resultar la negativa registral, en el primer caso al menos, contraria a lo dispuesto en el artículo 118 CE (deber de colaboración con la Justicia) con la advertencia recomendable de que el (domicilio) indicado puede no coincidir con el actual del titular (vg. cuando se trata solo de un domicilio a los meros efectos de recibir comunicaciones relativas al derecho inscrito, MARTÍNEZ GARCÍA y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, 2021, 468)<sup>27</sup>.

c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.

d) Cuando las circunstancias de la persona constaren en otro asiento del mismo folio registral, podrá consignarse en el nuevo asiento sólo el nombre y apellidos si se trata de persona física ... y, ... la referencia, para las demás circunstancias, al asiento anterior, expresando las variaciones que resulten de los documentos presentados.

Como vemos, la regulación hipotecaria también prevé la actualización de tales datos. Se trata, por tanto, de un arrastre de datos personales, con posibilidad de constancia de su variación, similar al previsto respecto de los datos estrictamente jurídico-reales.

Pero incluso en la solicitud de publicidad con carácter literal dicha información debe excluirse en determinados supuestos en aras de la protección de la seguridad e integridad de las personas o los bienes (ex art. 222.11 LH) (VIVAS TESÓN, 2018, 153)<sup>28</sup>.

ROCA TRIAS (2016, 26) respecto de la información patrimonial y la protección de dicha integridad personal, menciona dos ejemplos: el de un ministro o posibles víctimas de terrorismo<sup>29</sup>, y el de mujer víctima de violencia de género; supuestos susceptibles de una amplia extensión a otros similares<sup>30</sup>.

Examinados los datos más relevantes a efectos del Registro de la Propiedad, trataremos de aplicar el filtro de los principios de la protección de datos a la función registral. Así, con referencia al RUEPD (arts. 5 y concordantes) los datos deben ser tratados conforme a los siguientes principios y criterios:

a) “licitud, lealtad y transparencia en relación con el interesado”.

b) “limitación de la finalidad”: (los datos han de ser) recogidos con fines determinados, explícitos y legítimos, y no serán tratados ulteriormente de manera incompatible con ellos, salvo con fines de archivo en interés público, fines de investigación científica e histórica o fines estadísticos<sup>31</sup>;

c) “minimización de datos” (adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario en relación con los fines para los que son tratados): los datos que se inscriban en el registro deben ser los estrictamente necesarios para cumplir la finalidad registral, no siendo posible inscribir datos que no guarden relación con el objeto de la inscripción ni con lo prescrito en la propia legislación registral. Es evidente que ante esta situación es ejercitable el derecho de supresión (aún parcial) por parte del titular de los datos (art. 15 LOPD, en relación al art. 17 RUEPD). A este respecto es esencial el principio de proporcionalidad<sup>32</sup> entre datos inscribibles y publicables (VIVAS TESÓN, 2018, 152 y MANRIQUE PLAZA, 2010)<sup>33</sup>.

Según VIVAS TESÓN (2018, 152 nota 84) 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 propiamente como tales por el art. 9 RUEPD, es decir, los relativos a la ideología, religión, creencias, afiliación sindical, vida sexual, origen racial o étnico y salud), datos que por regla general no se han recogido en estos Registros, sin perjuicio de su futura posibilidad. Si es el caso de otra información como el estado civil de emancipación o la obtenida indirectamente, como el origen étnico o racial derivado de su nombre y apellidos, o la afinidad política o sindical del representante de una determinada asociación o fundación (art. 9.2, letra d).

d) “exactitud”; actualizados: se adoptarán todas las medidas razonables para que se supriman o rectifiquen sin dilación los datos personales que sean inexactos con respecto a los fines para los que se tratan. A nuestros efectos nos interesa aludir a la posible inimputabilidad de la inexactitud al responsable del tratamiento<sup>34</sup> y a la potestad de verificación de las Administraciones Públicas respecto de los datos personales que obren ya en su poder<sup>35</sup>.

Sobre la actualización de datos debe tenerse en cuenta lo previsto respecto a la actualización de libros en el art. 248 LH y concordantes del RH, con especial referencia a la presentación telemática y libros auxiliares (vg. de Entrada) y cuya redacción se ha simplificado extraordinariamente con la nueva Ley 11/2023, de 8 de mayo. En todo caso se trata de una aplicación concreta del derecho de rectificación que ostenta el titular de los datos (art. 14 LOPD, en relación con art. 16 RUEPD).

e) “limitación del plazo de conservación” (durante no más tiempo del necesario o por periodos más largos siempre que se traten exclusivamente con fines de archivo en interés público, fines de investigación científica o histórica o fines estadísticos, de conformidad con el artículo 89, apartado 1).

A nuestros efectos, tal plazo de conservación de los datos vendrá determinado por el plazo legal de conservación de los documentos que los contienen. Como la normativa de protección de datos no establece plazos de vigencia concretos deberá atenderse a la finalidad para la cual fueron recabados tales datos, conforme a la normativa sectorial aplicable (vg. cartas de pago de diferentes impuestos) y a los periodos propuestos por el CORPME, sin perjuicio de la decisión del registrador. Un criterio de conservación mínimo por razón de la protección de datos pudiera ser el de tres años (salvo que en el caso se indique un plazo inferior) por ser el plazo máximo de prescripción de las sanciones en esta materia (art. 78 LOPD), sin perjuicio de las posibles responsabilidades que nacieran de dichos documentos<sup>36</sup>.

Respecto de las solicitudes de publicidad formal registral, el plazo será de 3 años (según la Norma 6ª de la Instrucción de 17.2.98); para duplicados de certificaciones y notas simples expedidas a particulares, 5 años, (ex art. 1964 Cc, por remisión del art. 311 LH),...<sup>37</sup>.

f) integridad y confidencialidad: seguridad adecuada de los datos personales, incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas<sup>38</sup>.

Respecto de todos estos principios se preceptúa una responsabilidad proactiva, es decir, la aptitud del responsable de demostrar el cumplimiento de estos principios (art. 5.2 RUEPD como señala GIL GONZÁLEZ, 2022, 221)<sup>39</sup>.

En definitiva, es respecto al principio de minimización de datos (art. 5.1,c RUEPD) donde se plantea la cuestión de si todos los datos personales que acceden al Registro son necesarios; En opinión de algunos autores son demasiados. En congruencia con ello, y como conclusión provisional, no deben recabarse más datos personales de los necesarios para los fines registrales (VIVAS TE-SÓN, 2018, 152; GUICHOT REINA, 2006,1876, y MARTÍNEZ ESCRIBANO, 2020, 5)<sup>40</sup>.

### III. DATOS PERSONALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Sin perjuicio de la remisión respecto de la definición de datos personales<sup>41</sup> y datos no personales<sup>42</sup> a su respectiva normativa, la doctrina considera que los datos contenidos en el Registro de la Propiedad quedan sujetos al régimen de protección de datos porque aunque básicamente referidos —por su propia finalidad— a información jurídica inmobiliaria, están asociados a una persona (normalmente el titular del derecho o gravamen) y, por tanto, constituyen datos personales, al menos en un sentido amplio (y necesariamente, *a fortiori*, cuando aluden a una acepción estricta, es decir, a datos especialmente sensibles) (GUICHOT REINA, 2006, 1869 y ROCA TRÍAS, 2016, 24)<sup>43</sup>. De esta manera solo despersonalizados, técnicamente, “seudonimización” (vid. su definición legal en art. 4.5 RUEPD, vg., a fines estadísticos), dejarían de tener tal carácter de personales. Según MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 6) son datos personales “en función de las circunstancias”: los relativos a la propiedad, en el caso de referirse al patrimonio inmobiliario de una persona, su capacidad económica, su nivel de endeudamiento; en concreto, si tiene deudas garantizadas con hipoteca, el título por el que ha adquirido un bien (ex art. 51 regla novena RH), porque ello revela, por ejemplo, si ha habido una donación, o si alguien ha instituido heredero a otra persona<sup>44</sup>.

En el mismo sentido VIVAS TESÓN (2018, 137)<sup>45</sup>, en relación a los que denomina “datos personales de contenido patrimonial” (incluidos los relativos a su identidad económica) considera que muchos de los datos que contienen los asientos son personales (de la persona física)<sup>46</sup>, según el concepto amplio de los mismos utilizado por nuestro Tribunal Constitucional, y cita su Sentencia 292/2000, de 30 de noviembre, en su FJ 6º <sup>47</sup>.

Precisamente la distinción entre datos personales en sentido amplio y estricto está fundada en la diferencia entre privacidad e intimidad. En esencia, la privacidad es más amplia que la intimidad, porque aquélla incluye todas las facetas de una persona, mientras que la intimidad se refiere al núcleo más privado de la persona<sup>48</sup> (ROCA TRÍAS, 2016, 19; con más precisión GIMENO SENDRA, 1999, 776).

En definitiva, la jurisprudencia del TEDH rechaza una interpretación restrictiva del término “vida privada” del art. 8 CEDH a efectos de la protección de datos (MARTÍNEZ ESCRIBANO, 2020, 7)<sup>49</sup>.

En relación al Catastro, mientras la legislación hipotecaria se limita a una remisión a la normativa de protección de datos sin concretar cuáles son los datos protegidos cuya comunicación a terceros requiere el consentimiento del afectado, en materia catastral, si se produce esa determinación (VIVAS TESÓN, 2018, 138)<sup>50</sup>, sin perjuicio de la homologación de la plataforma de intercambio de in-

formación con el Catastro por RDGRN de 2 de agosto de 2016. En el apartado Primero de esta disposición se preveía que deberán declararse a dicha Agencia (AEPD) los correspondientes ficheros para la gestión del IDUFIR. En efecto, el número de finca es considerado como dato de carácter personal según la propia AEPD, no solo por su inclusión en el tenor del art. 4.ª RUEPD sino en coherencia con el art. 8 LH: “*Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo*”<sup>51</sup>.

Respecto de los denominados datos sensibles ya contemplados en el citado art. 51.9 RH, MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020,5) considera que estos datos deberían quedar englobados en alguna de las categorías especiales de datos personales, contempladas en el art. 9 RUEPD, que restringe su tratamiento si bien con ciertas excepciones, que no son frecuentes en el ámbito registral, vg, interés vital del interesado (letra c), interés público esencial (letra g), sanitario (letra i) o laboral (letra h)<sup>52</sup>.

Incide en este tema una cuestión de rango legal quizá explicable porque tanto la Ley Hipotecaria como el Reglamento Hipotecario son muy anteriores a la normativa sobre protección de datos. Reconoce que el problema es que curiosamente la norma que indica la necesidad de incluir tales datos en la inscripción no es la Ley Hipotecaria, sino su reglamento, por lo que es necesaria una elevación a rango legal, además de establecer, como indica el art. 9.2 LOPD, requisitos adicionales relativos a su seguridad y confidencialidad (MARTÍNEZ ESCRIBANO, 2020, 10, con remisión a VIVAS TESÓN, 2018, 126)<sup>53</sup>.

La preocupación que siempre se ha mostrado en sede registral en relación con la materia de protección de datos se ha orientado principalmente a la dimensión práctica, aunque no se haya conseguido trasladar todavía al plano legislativo más allá de referencias puntuales.

Continuando con la aplicación de los conceptos de la protección de datos al ámbito registral, la doctrina también coincide en considerar al propio Registro de la Propiedad como un “archivo o fichero”, con independencia de su estructuración con arreglo al criterio de folio real, y no personal, como el Registro Mercantil, o más claramente el Civil (ROCA TRÍAS, 16 y 17 que se remite a DÍEZ PICAZO PONCE DE LEÓN 1995, 299; VIVAS TESÓN, 2018, 130 y GUICHOT REINA, 2006, 1883)<sup>54</sup>.

También hay consenso en la doctrina respecto a considerar tratamiento de datos, entre otras operaciones, tanto la práctica de asientos registrales como la posterior publicidad de los mismos<sup>55</sup>. En cuanto al almacenamiento de información registral de carácter público a través de servicios de *cloud computing*, normalmente se desaconseja su contratación por su frecuente exposición a riesgos adicionales<sup>56</sup>.

Entre los tratamientos llevados a cabo en el Registro de la Propiedad hay que diferenciar entre los de carácter *público y privado*. Se entiende por públicos

los efectuados en base al ejercicio de las potestades públicas del registrador. Los segundos, en cambio, están referidos a la gestión privada e interna del propio Registro y para los cuales la aplicación del RGPD es directa y plena<sup>57</sup>. Ello sin perjuicio de la consideración del Registro de la Propiedad como Administración Pública a efectos del establecimiento de sanciones por parte de la AEPD<sup>58</sup>.

Respecto a los sujetos intervinientes, destaca *el Registrador de la propiedad como responsable del tratamiento*. Así se desprende del art. 222.6 LH: “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”, y del art. 274 LH: “Cada Registro de la propiedad estará a cargo de un Registrador, ... Los Registradores de la Propiedad tienen el carácter de funcionarios públicos para todos los efectos legales”<sup>59</sup>.

Por su parte GUICHOT REINA (2006, 1886) parece partir del concepto de *usuario* para referirlo al personal dependiente del responsable del fichero (registrador) y que realiza el tratamiento por cuenta de éste y bajo su organización; diferente del concepto de *tercero interesado*, sujeto ajeno al ámbito de dependencia del registrador y que solicita información registral por los medios admitidos al efecto (VIVAS TESÓN, 2018, 132 y MARTINEZ ESCRIBANO, 2020, 8)<sup>60</sup>.

En concreto y según se indica en la información sobre política de privacidad del CORPME<sup>61</sup> respecto al tratamiento de datos, éste Centro será responsable y encargado (excepto en los casos en los que se indique otro responsable) en especial, del fichero automatizado *Servicio de Sistemas de Información — Seguridad Informática*. La base jurídica del tratamiento es la suscripción por parte del usuario un contrato de servicios (consentimiento, que se presume por la mera solicitud de los servicios). De manera general se ampara en la solicitud por parte del Usuario de los servicios puestos a disposición a través de la Web o, en su caso, en el consentimiento que se le solicite para finalidades determinadas, y que podrá retirar en cualquier momento.

Los usos y fines concretos del tratamiento son la gestión de usuarios que soliciten servicios registrales a través de Internet o servicios de certificación prestados por el CORPME y la correspondiente facturación para su pago. Transcribimos algunos de sus párrafos:

“Tales datos (mínimos pero incluida la dirección IP del usuario) serán comunicados a los Registradores para la prestación de dichos servicios registrales solicitados, y en su caso al Registro Mercantil Central, así como a la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otras Administraciones Públicas”.

(En principio) los datos personales facilitados por el usuario no serán comunicados a terceros, salvo que ello sea necesario para la prestación de los servicios solicitados o cuando el usuario hubiera aceptado expresamente su comunicación.

En ambos supuestos, el Usuario será debidamente informado de dicha posibilidad antes de proceder a la comunicación de sus datos personales.

El Usuario garantiza que los datos facilitados son ciertos, haciéndose expresamente responsable de las posibles consecuencias que tuvieran causa en la falsedad de dicha información (será diferente la mera inexactitud); mientras el usuario no cancele expresamente sus datos personales se entenderá que están vigentes. (En su propia protección) se le informa que no debe proporcionar datos personales que no sean solicitados o no sean relevantes para las finalidades de los servicios previstos, no haciéndose el CORPME responsable de cualquier dato excesivo o no relevante al objeto del servicio. (Lógicamente) la negativa a facilitar los datos marcados como obligatorios impedirá la contratación de los servicios; son los datos mínimos obligatorios, que son los estrictamente necesarios para poder cumplir con las finalidades antes mencionadas, en especial con la identificación del usuario y apreciación de su interés legítimo para el acceso a la información, así como para la facturación de los servicios”.

El usuario deberá proporcionar su número de tarjeta con la finalidad de poder proceder a prestar los servicios solicitados (y se le comunica que) este dato se transmite directamente al proveedor de pasarela de pagos *Ingenico eCommerce Solutions* que es quien procede al almacenamiento seguro.

CORPME ha adoptado las medidas técnicas y organizativas necesarias para garantizar la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos personales facilitados, así como para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizados, de acuerdo con el nivel de protección acorde a la legislación de protección de datos”.

Se indica el contacto para el ejercicio de los derechos de protección de datos (referidos con el acrónimo ARCOPOL) y con el delegado de Protección de Datos del CORPME (dpo@corpme.es) sin perjuicio de la posible reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

#### IV. BASES DE LEGITIMACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DATOS EN EL REGISTRO

Respecto a las bases de la licitud de ese tratamiento, revisando el listado de causas de legitimación (“condiciones” de tal licitud, ex art. 6.1 RUEPD) vemos que los categorías más próximas a nuestro ámbito son los apartados a) el interesado dio su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales para uno o varios fines específicos; y el apartado e) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento.

Respecto de la letra e) la admisión de este criterio dependerá de la asimilación del Registro de la Propiedad como parte de Administración pública, pudiendo responder afirmativamente, al menos en el ámbito de su función registral<sup>62</sup>.

Respecto de la letra c), la referida obligación legal aplicable al responsable del tratamiento, con apoyo constitucional es la seguridad jurídica inmobiliaria, como concreción de la seguridad jurídica (art. 9.3 CE). Se alude a una ley que podrá determinar las condiciones generales y especiales del tratamiento, los tipos de datos objeto del mismo así como las cesiones que procedan y las medidas adicionales de seguridad u otras establecidas en el capítulo IV del Reglamento (UE) 2016/679 (Responsable y encargado del tratamiento)

No obstante, los diversos criterios de licitud pueden considerarse aplicables a diferentes supuestos registrales<sup>63</sup>, es decir, no son excluyentes. Con la seguridad jurídica inmobiliaria pueden concurrir circunstancialmente otros títulos previstos en el art. 6 RUEPD, como el de la letra b (*ejecución de un contrato en el que el interesado es parte* (vg. inscripción de hipoteca); o quizá más tangencialmente, letra f (el tratamiento necesario para la satisfacción de intereses legítimos, con cierta restricción)<sup>64</sup>.

Nos centraremos en el tratamiento basado en el consentimiento del afectado. El art. 6 LOPD exige, por su parte, una manifestación de voluntad libre, específica, informada e inequívoca por la que aquél acepta, ya sea mediante una declaración o una clara acción afirmativa (no es necesario que sea verbal o por escrito), el tratamiento de datos personales que le conciernen. Además, en caso de pluralidad de finalidades de tratamiento, debe constar de manera específica e inequívoca que dicho consentimiento se otorga para todas ellas (núms. 1 y 2)<sup>65</sup>.

Dicho consentimiento del titular (de los datos) se prevé en el art. 7 RUEPD. Después de apelar al principio de proactividad del responsable (apdo. 1) y a la limitación a la finalidad del tratamiento (apdo. 2) se alude a la posibilidad del titular de retirar dicho consentimiento en cualquier momento (apdo. 3). En nuestro caso podemos referirnos al consentimiento prestado para la práctica de la inscripción. El art. 250.1 pfo 3 (tras la reforma de 2023) es tajante en ambos sentidos: “Presentado un título se presumirá la solicitud de inscripción de todo el documento salvo desistimiento o solicitud de inscripción parcial del interesado o su representante o de la autoridad presentante”.

Por el contrario, en materia registral la retirada de dicho consentimiento se relaciona con el desistimiento de la inscripción. Al respecto dicho art. 7 (transcrito en cursiva en lo que interesa) matiza: *la retirada del consentimiento no afectará a la licitud del tratamiento basada en el consentimiento previo a su retirada*. Por tanto, la retirada no tiene efectos retroactivos; por eso quizá el Registrador debe guardar traza de los consentimientos obtenidos y en su caso, de las solicitudes y correspondientes concesiones de revocación. Y continúa: *Antes de dar*

*su consentimiento, el interesado será informado de ello. Será tan fácil retirar el consentimiento como darlo* (entendemos, por su sencillez y gratuidad).

Lógicamente, se tratará de un supuesto de revocación si la base del tratamiento ha sido el consentimiento previo, pero no en otro caso que se corresponde más propiamente a un caso de oposición al tratamiento.

En efecto, según el art. 433 RH, durante la vigencia del asiento de presentación, el presentante o los interesados podrán desistir, total o parcialmente, de su solicitud de inscripción, debiendo constar por nota al margen del asiento de presentación correspondiente. Dicho desistimiento podrá admitirse, salvo perjuicio de tercero; tratándose de documentos judiciales o administrativos, el desistimiento deberá ser decretado o solicitado por la Autoridad que los expidió<sup>66</sup>.

Por su parte, según el nuevo art. 250 LH (tras Ley 11/2023), respecto de los documentos presentados de forma electrónica, bastará para considerarlos retirados, si no hubieran sido despachados, la firma y remisión del formulario electrónico de solicitud de devolución que estará disponible en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España (250.1 pfo 2º LH) confirmando la dicción del RH (250.2 LH).

Sin embargo, en este punto la doctrina está dividida. Unos son partidarios del fundamento del consentimiento (art. 6.1.a. RUEPD), pues parece claro que el consentimiento del interesado se desprende de acudir al Registro solicitando que se practique la inscripción; consentimiento no solo al tratamiento de datos sino a su publicidad como es connatural a dicha institución<sup>67</sup>.

Aceptando el consentimiento, VIVAS TESÓN (2018, 133) matiza la conveniencia de que el notario, al autorizar una escritura pública cuyo contenido resulte inscribible, informe de que la mera intervención de la persona en el documento conlleva su consentimiento implícito para que cualquiera de los legitimados solicite su acceso al Registro como es práctica habitual en nuestro sistema y suele preverse tal inscripción en el mismo otorgamiento de la escritura<sup>68</sup>.

Para otros autores el consentimiento del interesado no permite cubrir todos los supuestos. Al menos algunos parecen claramente excluidos o excluibles. Para MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020,9) es evidente que el consentimiento de la parte del contrato que solicita la inscripción no alcanza —no necesariamente al menos— a la otra parte contratante, cuyos datos personales inevitablemente también accederán al Registro o los del cónyuge del titular registral (en algunos regímenes matrimoniales el acto dispositivo requiere el consentimiento de ambos cónyuges, no así en otros)<sup>69</sup>.

Al menos respecto del titular inscrito, coincido plenamente con esta autora en que recabar un nuevo consentimiento para cada uno de los fines o sus derivaciones que implica el funcionamiento del Registro de la Propiedad es absolutamente inoperativo. Además las dificultades interpretativas de la finalidad con que

se ha otorgado el originario y cada uno de los subsiguientes “consentimientos” se acentúan piramidalmente para el registrador.

Tampoco parece el consentimiento del titular el fundamento del tratamiento de sus datos (lógicamente para la protección de sus derechos) cuando el interesado en su conocimiento es un tercero (vg., un acreedor que busca información registral sobre inmuebles de su deudor que pueda embargarle), que por hipótesis no pretende generalmente la protección del derecho del titular inscrito sino el propio de dicho tercero, a lo más la seguridad del tráfico jurídico general<sup>70</sup>.

Parece que pueda servir de contrapeso la previsión de comunicación a dicho titular de aquellas solicitudes de información por tercero, que no es lo mismo que la prestación de su consentimiento a proporcionar dicha información prevista por la Instrucción de 1998<sup>71</sup>.

Respecto a los titulares menores de edad, por los que han actuado sus representantes legales o en caso de emancipación las personas que le presten asistencia, ha de tenerse en cuenta el art. 7 LOPD<sup>72</sup>.

En relación a otros derechos a la protección de datos, distinto aunque conexo con la revocación es el derecho de oposición; en esencia justificado por motivos relacionados con la situación particular del titular de los datos, cuando éstos sean objeto de *tratamiento*, salvo excepciones. Igualmente todo interesado puede rechazar las decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, incluida la elaboración de perfiles, que produzca efectos jurídicos en él o le afecte significativamente de modo similar<sup>73</sup>.

Otro nuevo derecho es el derecho de limitación en el tratamiento de los datos personales que realiza el responsable, si bien su ejercicio presenta dos vertientes desde el punto de vista del interesado, pues puede suponer la suspensión de dicho tratamiento en determinadas circunstancias pero al mismo tiempo el interesado podrá pedir su conservación si necesita hacer constar su tratamiento a los efectos del *ejercicio o la defensa de reclamaciones* (art. 18.2 RUEPD al que se remite el art 16 LOPD).

Otra cuestión conexa es el de las limitaciones legales, necesarias y proporcionadas, a estos derechos reconocidos a los interesados, a través de medidas legislativas, para salvaguardar (art. 23.1,e)... *objetivos importantes de interés público general de la Unión o de un Estado miembro, en particular un interés económico o financiero importante de la Unión o de un Estado miembro, inclusive en los ámbitos fiscal, presupuestario y monetario...* Orrillamos en este trabajo la referencia del precepto a la sanidad pública y la seguridad social.

Pensemos, entre otros supuestos, en la normativa sobre blanqueo de capitales. Precisamente el art. 34.1 LOPD prevé la designación de un delegado de protección de datos, entre otros muchos supuestos, para cuando se trate de (letra j): *entidades responsables de ficheros comunes para la evaluación de la solvencia*

*patrimonial y crédito o para la gestión y prevención del fraude, del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.*

En este caso el tratamiento de datos se someterá a la normativa de protección de datos de carácter personal, si bien no se requerirá el consentimiento del interesado para el tratamiento de datos que resulte necesario para el cumplimiento de las obligaciones de información a que se refiere el Capítulo III (de las obligaciones de información) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo<sup>74</sup>.

## V. FORMAS DE PUBLICIDAD EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En el reconocimiento progresivo de los medios de publicidad formal desde la Ley de 1861 hasta (al menos) el Reglamento hipotecario de 1947 que admite la nota simple informativa sin garantía (elevada a rango legal por Ley 7/1998, de 13 de abril, de Condiciones generales de la contratación)<sup>75</sup>, se observa una disminución de la exhibición a la fotocopia, como resulta de Resoluciones, Circulares e Instrucciones en la materia, evolución que culmina, de momento, en la reciente Ley 11/2023, de 8 de mayo<sup>76</sup>, que introduce novedades en el art. 222 LH.

En definitiva, la manifestación del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación y su emisión en soporte electrónico y la respectiva garantía electrónica (art. 222.2, pfo 1º y 222.9 LH). GÓMEZ GÁLLIGO (2009,3543) y GUICHOT REINA (2006, 1885) resaltan, respecto de la publicidad formal, el carácter extractado y predeterminado del contenido de la nota simple, previsto en el art. 222 LH y desarrollados por el RH (modificación por RD 1867/1998, de 4 septiembre de 1998), la libertad de elección de registrador través del que solicitar información registral en relación al FLOTI (Fichero Localizador de Titularidades Inscritas, 222.8 LH), también denominado Índice General Informatizado de Finchas y Derechos, 398.c RH) y la web del Colegio de Registradores con casilleros para finalidades predeterminadas, prohibición de acceso directo y de comercialización (332.2 RH)<sup>77</sup>, compensado con el asesoramiento profesional del registrador e indicación del valor jurídico de cada uno de los medios, con posible acceso telemático (lo que conlleva la obligatoria interconexión entre registros, 332.8 RH) dejando constancia en sus archivos de la identidad del solicitante y del motivo de la solicitud (332.9 RH).

Respecto a la identificación del solicitante de información, según el art 222 bis. 2 de la LH (no modificado por la Ley 11/2023), se efectuará mediante los apellidos, nombre y número de identidad de las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas, número de su código de identificación y dirección de correo electrónico hábil a efectos de notificaciones. En todo caso, la

solicitud deberá estar suscrita con la firma electrónica reconocida del solicitante, de la persona jurídica o del representante de ésta<sup>78</sup>.

Cuestión muy diferente, en las antípodas, pues no se trata de solicitantes de información sino de afectados por ella (o por su falta), es la de la identificación de los destinatarios interesados en las notificaciones por medio de anuncios y publicaciones de actos administrativos<sup>79</sup>. En concreto, respecto de los procedimientos del Título VI de la LH (De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica (vg., arts. 199 y 203), se indica que “la notificación se hará de forma personal si fuera posible mediante edictos gratuitos en BOE o el sistema de alertas (ex 203 LH)”<sup>80</sup>.

Otras veces la cuestión de fondo es el conflicto no solo con el Registro sino entre el solicitante y otros sujetos pretendidamente interesados en diferentes aspectos de la información, con tintes rocambolescos<sup>81</sup>.

Respecto de las vías de solicitud y remisión de publicidad formal y de presentación y recogida de documentación registral entre diversos organismos (Notarios, particulares, Administraciones, Registros), el *Manual* precisa la conveniencia o no de los distintos medios de comunicación para cada caso, algunos ya prácticamente obsoletos (vg. fax)<sup>82</sup>.

A este respecto, lo más adecuado es remitir al interesado al uso de los canales telemáticos corporativos que reúnen las garantías normativas y técnicas exigidas por la legislación hipotecaria y de protección de datos, vg., Servicio Web Colegial (FLOTI<sup>83</sup>, FLEI, FLOMI, Servicio de Certificaciones o presentación telemática de documentos). El principio subyacente es que si el procedimiento se inicia electrónicamente se deberá concluir electrónicamente, y todo ello a través del portal web corporativo previsto al efecto<sup>84</sup>.

Hoy la exhibición de los propios libros, como forma de manifestación, tiene carácter excepcional: GUICHOT REINA (2006, 1877) considera que es el medio de mayor potencialidad lesiva al derecho a la privacidad porque esta vía impide que el registrador pueda optar por ocultar aquellos datos personales que no son relevantes para la información requerida<sup>85</sup>.

Por lo que la mejor opción es la de redactar tanto las notas simples como las certificaciones con exclusión de la información no pertinente, mediante su tratamiento profesional, siendo muy conveniente incluir una nota informando del motivo de la eliminación de los datos de la fotocopia; nota que posiblemente aclare muchas de las dudas de los solicitantes y cuyo tenor podría ser: “En la información expedida se ha llevado a cabo la aplicación de la normativa sobre protección de datos”<sup>86</sup>.

Por tanto, los medios más habituales de publicidad formal son la nota simple y la certificación registral en las que el acceso directo a los libros del registro se sustituye por un “tratamiento profesional” de la publicidad formal, que implica un equilibrio entre la posibilidad efectiva de publicidad sin intermediación y la impo-

sibilidad de su manipulación o televaciado (art. 222.2 LH y 332.4 RH), de modo que la información requerida se exprese con claridad y sencillez (art. 222.4 LH), incluyendo solo los datos previstos reglamentariamente (art. 332.6 pfo 2º RH)<sup>87</sup>.

En esa línea y de forma conjunta para dichas vías el art. 332.1 RH prevé que los Registradores pondrán de manifiesto en la parte necesaria el contenido de los libros del Registro, en cuanto al estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, 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<sup>88</sup>.

Según el art. 222.5 LH, la nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición<sup>89</sup>. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, 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, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos<sup>90</sup>.

En términos coincidentes se expresa el art. 332.5 apdo. 1º RH. Pero en su apdo. 2º contempla un equilibrio entre no extenderse más allá de lo que sea necesario dentro de la fidelidad a los datos contenidos en el asiento y su posible ampliación a extremos solicitados con justificación del interés del solicitante a juicio del Registrador, con independencia de quien sea éste, según la finalidad de la información requerida<sup>91</sup>.

Respecto a las certificaciones tanto la LH (arts. 223 a 227) como el RH (arts. 335 y ss) especifican su modalidad, titulares y bienes afectados, tipo de asientos que han de comprender (solo vigentes o también cancelados) y forma y tiempo a que se han de referir. Las cautelas respecto a la protección de datos deben extremarse cuando las características de la certificación solicitada hagan intuir algún riesgo como en el caso de los titulares gravados por los asientos cancelados, sin olvidar la relevancia de la información continuada y dictámenes (arts. 354 y ss RH)<sup>92</sup>.

Una referencia concreta a los datos a que se han de referir las certificaciones es la prevista en el art. 344 RH, en el sentido de que “en las certificaciones en relación, cuando se haya solicitado expresamente que se limiten a determinadas circunstancias de un asiento o de varios, se comprenderán únicamente los datos señalados, sin expresarse los demás, salvo que los omitidos contradigan o desvirtúen aquellos, en cuyo caso se consignarán. Cuando los datos omitidos no contradigan o desvirtúen los relacionados en la certificación, el Registrador lo hará constar así”. Por su parte y en aras del principio de exactitud coordinado con

el de minimización de datos, el art 347 RH prevé que “cuando los Registradores expidan certificación de una inscripción concisa, comprenderán en ella los particulares de la extensa respectiva que, a su juicio, contribuyan al conocimiento de los extremos a que se refiera la certificación, salvo en el caso de que, al pedirse u ordenarse ésta, se limite expresamente”.

Para los organismos públicos interesados en la información, el art. 222.10 LH prevé el acceso telemático al contenido de los libros del Registro por funcionarios públicos en razón de su oficio, previa identificación con su firma electrónica (o asimilada) y con presunción de su interés (en atención a su condición) sin perjuicio de responder de la legitimidad de la consulta (ha de ser en ejercicio estricto de sus funciones legales) y sin necesidad de intermediación del registrador al Índice de fincas (aunque se requiere esa intermediación respecto al Índice de Personas)<sup>93</sup>.

También se prevé un protocolo de actuación respecto a Funcionarios Públicos (Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, CNI, Tribunales, Hacienda, Catastro...) sin perjuicio de las limitaciones derivadas, en su caso, de la legislación sobre secretos oficiales<sup>94</sup>.

Respecto a Servicios de Oficina Liquidadora. Ayuntamientos y Plusvalías, es muy recomendable que la relación entre el Registro, Comunidades Autónomas o Ayuntamientos esté regulada mediante el correspondiente Convenio de Colaboración, delimitando las competencias, a nuestros efectos, en materia de protección de datos, sin perjuicio de su constancia en el Registro de Actividades del Tratamiento en la parte correspondiente al encargo de tratamiento recibido<sup>95</sup>.

En cuanto a los requerimientos de información al Registro de materia tributaria, la Ley General Tributaria prevé la obligación de información impuesta a autoridades (entre las que puede incluirse el Registro de la Propiedad, arts. 93 y 94) y distingue entre que dicha información se solicite por vía de suministro genérico o a requerimiento concreto. A efectos de protección de datos, los límites a dichos requerimientos de información son su trascendencia tributaria, la obligación de secreto, la proporcionalidad del requerimiento y la carga material para el requerido. Debe tal requerimiento efectuarse en cualquier momento posterior (no previo) a la realización de las operaciones relacionadas con los datos o antecedentes requeridos. Aunque en principio dichos requerimientos han de tener carácter individualizado, la jurisprudencia admite la legalidad del requerimiento de información efectuado a entidades bancarias en solicitud de la relación nominal circunstanciada de personas físicas, talonarios de pagarés bancarios, cuentas bancarias, etc.<sup>96</sup>.

El requerimiento se concibe como vía para salvar la protección de datos en los supuestos de presentaciones telemáticas de documentos en el Registro pues, en principio, el Registro carece de autorización suficiente por parte del Ayunta-

miento —como titular de la información— para recoger datos en nombre de este en la sede de los Registros<sup>97</sup>.

En general, el art. 222.bis.4 LH aclara: la resolución sobre el acceso solicitado se notificará en el plazo máximo de un día hábil al solicitante y, caso de ser positiva, incorporará el código individual que permitirá el acceso a la página que reproduzca el contenido registral relativo a la finca solicitada. Este contenido registral, que se limitará a los asientos vigentes, se pondrá de manifiesto al interesado durante el plazo de veinticuatro horas desde la notificación accediendo al mismo. Si el registrador se negare injustificadamente a manifestar los libros del Registro, se estará a lo dispuesto en el artículo 228 de la Ley Hipotecaria.

La futura normativa legal ya podrá utilizar la técnica informática, en lugar del tradicional tachado de ciertos datos personales en la fotocopia previamente a la exhibición, siempre sin distorsionar el sentido de la información<sup>98</sup>.

La ley 11/2023 en su proceso de informatización incesante del Registro (base de datos estructurada en campos, ex 242.3 LH) y en lo que aquí nos interesa, los datos contenidos en sus asientos, modifica el art. 238 que en su núm. 2, pfo 2º prevé: “En todo caso, el folio real en soporte electrónico incluirá necesariamente en el primer asiento que se realice la descripción actualizada de la finca y la relación de las titularidades, cargas y derechos vigentes que recaigan sobre aquella, con sus datos esenciales, que incluirán siempre las cantidades y conceptos garantizados por las cargas y las fechas de vencimiento, domicilio de notificación y tasación si constan”.

## VI. EL REQUISITO PARA SOLICITAR INFORMACIÓN REGISTRAL: EL INTERÉS CONOCIDO

Como vimos, que el Registro de la Propiedad sea público no significa que sea posible un conocimiento indiscriminado de todo su contenido, o como indica VIVAS TESÓN (2018, 139) la mera curiosidad no es suficiente. Ello es coherente con los criterios adoptados por la jurisprudencia en la interpretación de este requisito del interés legítimo en aras de la protección de derechos fundamentales como el honor y la intimidad: es preciso un interés público incluso en conflicto con derechos con frecuencia preferentes como la libertad de expresión e información.

Así lo disponen, entre otros, el art. 607 CC y el art. 221.1 LH (interés conocido) y 222.1 LH (interés en consultarlos) y se reitera en el art. 227 LH para las certificaciones registrales. El art. 332.3 RH se refiere a la necesidad de acreditar ante el registrador la existencia de interés legítimo para obtener información de

los asientos registrales, así mismo el art. 398.c 2 RH (siempre que exista interés en el peticionario)<sup>99</sup>.

Más recientemente dicho interés aparece entre los campos del modelo informático de solicitud (art 222 bis.1 LH, introducido en la LH por Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad): “Las solicitudes de información se ajustarán a un modelo informático que tendrá los campos necesarios para identificar al solicitante, el interés que acredita, en su caso, la finca, los derechos, libros o asientos a que se contrae la información. La Dirección General de los Registros y del Notariado aprobará el modelo informático de consulta y los requisitos técnicos a los que deba sujetarse el mismo”. Concretamente dicho interés se expresará de forma sucinta en una casilla en que se advertirá también de las limitaciones impuestas por el ordenamiento en relación al uso que puede darse a la información solicitada (art. 222 bis, 3 ad initio LH).

El registrador valorará el interés indicado y si entendiera que no ha quedado acreditado de modo suficiente podrá solicitar que se le complete éste, debiendo notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza o deniega el acceso, en este último caso de forma motivada (art. 222 bis.3). La resolución positiva del acceso solicitado se detalla en el apdo. 4. Si el registrador se negare injustificadamente (podría entenderse que el precepto prejuzga ya el acierto o no de la valoración registral de ese interés) a manifestar los libros del Registro, se estará a lo dispuesto en el art. 228 LH<sup>100</sup>.

VIVAS TESON afirma que no basta la mera cita del interés o precepto pertinente por el solicitante sino que es preciso justificar la razón por la que resulta de aplicación (tal precepto) según la interpretación que se le brinda, sin olvidar que, por parte del registrador, la desestimación del interés alegado debe apoyarse en una motivación suficiente (aun escueta) de los defectos alegados para que el interesado pueda conocer con claridad los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación negativa, en garantía de su posición<sup>101</sup>. Por el contrario, a veces, dados los términos genéricos de la denegación de la solicitud impugnada, ésta no puede confirmarse (RDGRN de 29 de julio de 2010, RJ\2010\5137). Otras veces se rechaza correctamente la emisión de publicidad por carecer la solicitud de los requisitos formales indispensables<sup>102</sup>.

Por otra parte, 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 respecto de los asientos solicitados, con más cautela, incluso, que respecto de los asientos vigentes<sup>103</sup>. En cambio si el titular es persona jurídica, excluida del ámbito de aplicación de la LOPD, el registrador goza de mayor flexibilidad para la calificación de interés legítimo<sup>104</sup>.

Existen dos claros supuestos en que se suaviza este requisito de la prueba del interés legítimo, es decir, en que tal interés no necesita alegarse, o al menos acreditarse. El primero, en el ámbito de la Administración: “El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo” (art. 221.pfo 2º). En el mismo sentido se pronuncia el art. 222.10 ab initio, ambos de la LH<sup>105</sup>. La doctrina se ha cuestionado la constitucionalidad de este supuesto, por contradicción con los principios de proporcionalidad (acceder a más datos personales de los necesarios) y de finalidad (desaparece o se debilita el control sobre el interés legítimo porque se presume). Podría entenderse que ello equivale a la exhibición de los libros pero con el agravante de excluir la posible negativa del registrador<sup>106</sup>.

El segundo supuesto se refiere al sector privado: “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” (art. 332.3, 2º pfo RH).

El fundamento del precepto es que estas actividades implican la necesidad de obtener con frecuencia información registral, pero no gozan de presunción de legitimidad sino sólo de presunción de encargo por cuenta del solicitante, por lo que siempre han de manifestar y acreditar el interés legítimo alegado a satisfacción del registrador<sup>107</sup>.

En principio, el registrador puede o no dispensar de la prueba del interés a estos profesionales, según las circunstancias del caso<sup>108</sup>. Al resto de las circunstancias se refiere muy claramente el art. 332.3 pfo 1 RH: “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”<sup>109</sup>. Estrictamente habría que distinguir entre la acreditación del solicitante y el de su interés y en cualquier caso la presunción de interés legítimo no exime al solicitante de identificarse ni de la necesidad de expresar la causa de la consulta para que el registrador pueda calificar su conformidad con la finalidad del Registro.

Por ello, respeto a las gestorías, es muy recomendable la existencia de un listado previamente validado por el Registro de las personas autorizadas para recogida de publicidad y demás documentación registral, lo que acredita la certeza de la relación jurídica entre el solicitante y el receptor, y, por tanto, su identidad a efectos de la normativa de protección de datos. Un caso especial es el de los detectives<sup>110</sup>.

Ambos supuestos (presunción a favor de funcionarios y determinados profesionales privados) son privilegios vistos hoy críticamente por la doctrina. Para MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 15) responden a planteamientos decimonónicos rechazados hoy por un modelo más garantista. En este sentido, en la jurisprudencia del TEDH sobre protección de datos se advierten supuestos, aunque fuera del ámbito registral, en que se ha apreciado vulneración del art. 8 CEDH con relación a datos personales en poder de autoridades o funcionarios públicos<sup>111</sup>.

Para una correcta tipificación del interés aludido, tengamos en cuenta otros de sus requisitos

En esencia se exige un interés legítimo, directo y patrimonial<sup>112</sup>. Obviamente, el interés conocido es el interés alegado, manifestado por el solicitante de información registral. El registrador valorará si lo considera legítimo, es decir, legal (además de conocido, pues de desconocerse no podría calificarse).

El concepto de legítimo es más amplio que el de “interés directo”, pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito, es decir, no contrario a Derecho. En este sentido la STS (Sala Tercera), de 24 de febrero de 2000 (RJ 2000/2888), estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 LH que se refiere en general al deber de los registradores de informar sobre los medios registrales más adecuados —también respecto a la publicidad— para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes le soliciten sus servicios<sup>113</sup>.

Debe ser un interés directo o existir un encargo debidamente acreditado (con las excepciones del art. 332.3 RH). Por último, tiene que ser un interés patrimonial, es decir, que quien solicita la información tenga o espera ostentar una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante<sup>114</sup>.

Lo cierto es que algún autor critica estos calificativos de dicho interés (*conocido, legítimo,...*) por redundantes y poco específicos. Además ha de tratarse no solo de un interés respecto al acceso a los libros sino más específicamente en cuanto de los propios datos, es decir, respecto de cada uno de ellos en particular, especialmente si dicho interés concreto es ajeno a la finalidad registral y debe apreciarlo el registrador<sup>115</sup>.

Supuestos paradigmáticos de interés legítimo son el de conocer la titularidad y cargas de una finca, tanto por el potencial comprador, como para un acreedor impagado que pretenda dirigirse contra el patrimonio de su deudor, o para quien quiera ejercitar acciones judiciales, en especial, cuando interesa el dato del precio.

En la doctrina parece imponerse una interpretación restrictiva del concepto de interés, limitándolo al interés directo, es decir, del titular registral y de todo tercero que necesite conocer el estado registral de la finca por encontrarse en una situación de expectativa de alcanzar un beneficio o sufrir un perjuicio patrimonial y quien vaya a ejercitar un derecho fundamental.

La DGRN recoge el criterio establecido en su Instrucción de 17 de febrero de 1998, que en esencia resalta: “La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas, pero no cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos”<sup>116</sup>.

Un dato de especial relevancia en ciertos supuestos es el precio de la finca objeto del contrato en cuestión. En el caso de la RDGRN de 6 de noviembre de 2017 (RJ 2017, 5200) el solicitante de información pretende demandar la nulidad relativa de la transmisión de determinadas fincas, a fin de determinar si deben traerse a colación o inventariarse en la masa hereditaria. La recurrente había acreditado que había sido demandada en un procedimiento de división de herencia por su relación familiar y hereditaria con uno de los socios de la sociedad titular registral, por lo que de acuerdo con el art. 265 LEC (documentos relativos al fondo del asunto), la DGRN consideró razonable la necesidad de aportar al procedimiento la documentación solicitada<sup>117</sup>.

La DGRN ha especificado otros supuestos en que es admisible incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral solicitada<sup>118</sup>. La RDGRN de 19 de abril de 2016 (RJ 2016\3967) desestima el interés legítimo alegado para acceder al dato del precio: la registradora estima el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero no para que dicha información incluya los precios, para ejercer un inexistente derecho de adquisición preferente. Sin embargo, la RDGRN de 19 junio de 2018 (RJ 2018\3476) admite la expedición de certificación de las inscripciones de venta de nueve fincas registrales incluyendo el dato del precio, como medio de facilitar la prueba, por la necesidad de acreditar en procedimiento de divorcio la capacidad y medios económicos del otro cónyuge al ser objeto de discusión la fijación de la pensión de alimentos de una hija.

Pero lo dicho en relación al precio puede aplicarse por extensión a otros datos, como además admite el art. 332.5 RH, antes visto. El registrador debe valorar caso por caso si es necesaria o no dicha extensión para los fines manifestados por el solicitante, partiendo del criterio básico de dar a conocer solo aquellos datos estrictamente necesarios como exigencia derivada del régimen de protección de datos (minimización de datos). Así, la RDGRN de 26 de febrero de 2013 (RJ 2013\2911) desestima el recurso porque la solicitante pretende conocer las relaciones de filiación, como vía indirecta para averiguar posibles herederos de un antiguo titular registral de una finca, a través de asientos que ya no están vigentes, para entablar una reclamación de deudas a favor de una comunidad de

propietarios. Sin embargo estima el recurso la RDGRN de 3 de febrero de 2014 (RJ 2014\1552) porque queda acreditado el interés legítimo para la ejecución contra herencia yacente en que se denegó la anotación preventiva de embargo contra dicha herencia por aparecer la finca “a nombre de tercero que no ha sido parte en el procedimiento” y que motivó la inscripción cuarta de herencia de la que se solicita la certificación literal.

Un caso paradigmático de correcta justificación del interés legítimo es el de la RDGRN de 27 de junio de 2017 (RJ\2017\3774) de solicitud por el titular registral de certificación literal de una finca para poder cotejar las menciones, derechos personales, titularidades, anotaciones preventivas, estado de cargas, asientos presentados en el Libro Diario y su correspondiente despacho, o que deban cancelarse o hayan caducado, para prueba en un procedimiento de ejecución hipotecaria. Y en la dimensión contraria, la del cumplimiento de deberes, se admite como interés legítimo la información precisa para el juicio de testamentaria, pago de impuestos y constancia catastral manifestado por la titular registral de las fincas afectadas por la certificación, si se acreditan las circunstancias pertinentes (testamento, certificados de filiación y fallecimiento etc.), en momento oportuno (antes del recurso)<sup>119</sup>.

Cuestión de especial interés es la petición masiva de datos. El tema es abordado con detalle GUICHOT REINA (2006, 1871-1874), para quien queda excluida, en principio esta posibilidad de forma indiscriminada, si no se prueba de un interés legítimo que la justifique<sup>120</sup>.

Recordemos que el apartado 6, pfo 1º del artículo 332 RH establecía “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”. Dicho precepto fue anulado por la STS (Sala 3ª) de 12 de diciembre de 2000 (RJ\2001\552), que admitió el recurso interpuesto por la Asociación Española de Empresas de Información Comercial (ASEICO), por vulnerar la ley, al mismo tiempo que declaró que los demás preceptos impugnados del propio Reglamento Hipotecario no son contrarios a derecho, siempre que se interpreten y apliquen respetando lo establecido categóricamente por el art. 222.1 LH.

MARTÍNEZ ESCRIBANO (2018, 18) nos recuerda en qué condiciones es admisible tal publicidad al mismo tiempo que critica la total ausencia de respaldo legal que legitime al CORPME para la celebración de convenios de colaboración que impliquen cesión en masa de datos, pues esta cuestión debería regularse normativamente, de manera que tales convenios quedaran limitados por los principios del art. 5.1 del RUEPD<sup>121</sup>.

No podemos obviar que la cuestión tiene enorme proyección, como señala GIL GONZÁLEZ, ante las nuevas dimensiones de su tratamiento (*big data*, in-

teligencia artificial) en el que distingue tres fases principales: recogida de datos, su análisis (tratamiento con medios técnicos adecuados) y su aplicación a modelos (para determinar inferencias respecto a conductas de los titulares de dichos datos)<sup>122</sup>.

Un supuesto especial es el de los periodistas. Respecto a la solicitud de publicidad por este colectivo, corresponde al registrador valorar si la investigación periodística invocada puede incluirse entre las finalidades del Registro. La postura afirmativa, con fuertes límites, se funda en dos pronunciamientos del Tribunal Constitucional citadas por el Manual<sup>123</sup>, pero en la práctica es frecuente la negativa. Así en el caso de la RDGRN de 28 de abril de 2014 (RJ 2014\3224) se desestima el interés “informativo-periodístico” fundando la desestimación del recurso en que entre las finalidades registrales no figura la investigación privada respecto a datos carentes de contenido patrimonial, que tales datos sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular y en definitiva, por la indeterminación con que se expresa dicho interés y la falta de identificación del mandante (pues el mandatario no ostenta interés directo). El rechazo se refuerza porque el Registro de la Propiedad no se encuadra dentro de los registros administrativos sino de los registros jurídicos como tutelador de los derechos privados.

En caso de que el periodista alegue la existencia de un encargo de la solicitud de la publicidad por cuenta de un periódico u otra entidad informativa, la acreditación de tal encargo deberá presentarse formalmente ante el registrador mediante un poder notarial u otro medio que demuestre suficientemente la autorización para realizar este encargo, quedando la validez y alcance de la misma a juicio del registrador<sup>124</sup>.

En conclusión, el registrador de la propiedad debe abordar, 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. 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, lo que concretaremos en el siguiente epígrafe<sup>125</sup>.

## VII. CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DE DATOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: EL JUICIO DE PONDERACIÓN

Después de tratar de coordinar los principios en materia de protección de datos y los hipotecarios del ámbito registral, y habiendo visto la amplia gama de datos accesibles, en mayor o menor medida afectantes a la privacidad, abordaremos los criterios para la valoración de los datos en el Registro.

Como hemos visto, el Registro de la Propiedad contiene datos reales (aunque entroncados con una persona que es el titular del bien o derecho) y por tanto, con “vocación de publicidad” y otros datos que son personales en el sentido común del término y que serán objeto de publicidad refleja o accesoria a la inmobiliaria y cuya publicidad debe limitarse a lo estrictamente necesario para la finalidad legítima pretendida relativa a la titularidad de bienes y sus cargas.

Ello supone la labor profesional del registrador, de valoración en cada caso, susceptible de revisión judicial y sometida a principios como el de adecuación, tanto respecto a la protección de los datos personales, como a la intimidad. Por tanto, se trata de una potestad discrecional (no arbitraria) justificable caso por caso, pero impugnabile si no sigue criterios objetivos<sup>126</sup>.

Tal interés debe ajustarse a la finalidad registral lo que requiere un juicio de ponderación, no de factores aisladamente considerados sino en congruencia con el resto de datos suministrados al requerir la información, realizando un análisis conjunto de todas las circunstancias que aparecen en la solicitud, no solo para estimar su licitud o no sino para determinar la extensión de la información registral a proporcionar<sup>127</sup>.

Y finalmente el registrador ha de abordar una delicada selección entre los datos personales y jurídicos-inmobiliarios (en la diversa gama que hemos visto) estrictamente necesarios para atender debidamente el interés del tercero, respetando al mismo tiempo las exigencias de la protección de datos<sup>128</sup>.

En su momento la (pretendida) falta de esta ponderación fue objeto de una virulenta polémica<sup>129</sup>. La Asociación de Usuarios de Registros Públicos (ADEURP) había denunciado al CORPME, como titular del denominado “Fichero Localizador de Titularidades Inscritas” al que alude el art. 398.c) RH, y a diversos Registros de la Propiedad, por la expedición de informaciones registrales solicitadas, a instancias de la propia ADEURP, a través de Internet, en las que se había alegado un interés legítimo que intencionadamente era “absurdo” o “torticero”. Dicha asociación achacaba un crematístico negocio al cobrar aranceles superiores a los autorizados<sup>130</sup>.

Se comprobó la expedición de las correspondientes notas simples informativas sin un mínimo control del interés legítimo, vulnerando gravemente la normativa de protección de datos, por lo que la denunciante solicitaba al Director de la AEPD la inmovilización de tal fichero en virtud del art. 49 LOPD (1999).

Tras la inspección de la AEPD al CORPME se comprobó que el fichero denominado “Usuarios de Servicios Interactivos”, constaba inscrito en el Registro General de Protección de Datos, así como la política de privacidad y condiciones generales de uso, tal como exigía la normativa vigente en ese momento.

Su tenor era: *El uso del Sitio Web implica la expresa y plena aceptación de estas condiciones generales, sin perjuicio de las condiciones particulares que*

*pudieran aplicarse a los servicios concretos del Sitio Web. El usuario solo tendrá acceso a la información después de su pago.*

*En ningún caso se le confiere derecho de reproducción. La información puesta a disposición del usuario es para su uso exclusivo y tiene el carácter de intransferible.*

*Queda absolutamente prohibida la retransmisión o cesión, incluso gratuita, de la información por el usuario a cualquier otra persona.*

Por su parte la Comisión de Protección de Datos del CORPME dio traslado oportunamente a los Registradores de una serie de instrucciones sobre la necesidad de revisar el interés alegado por los solicitantes de información y otras medidas adicionales de control (vg., modificaciones en la aplicación informática).

La AEPD acordó el archivo de actuaciones directas contra el CORPME al considerar que los responsables del tratamiento son los registradores y no dicha institución, que desconocía incluso la posible delegación de funciones del registrador en sus empleados (sic) en relación con la emisión de notas simples, al margen de lo previsto en el art. 558 del RH. Además la emisión de nota simple no constituye propiamente una “cesión de datos” indebida pues no se presume que implique una voluntad de que la información sea utilizada indebidamente por un tercero, fuera de los supuestos en que la ley la habilita. Al calificarse de infracción leve no se procedió a la inmovilización de ficheros solicitada<sup>131</sup>.

Por otra parte la práctica registral nos muestra casos de rechazo de este interés como puede observarse a través de las correspondientes resoluciones de la DGRN. La RDGRN de 1 de agosto de 2018 (RJ 2018/4301) deniega la certificación literal del historial registral de una finca perteneciente a un edificio en régimen de propiedad horizontal, porque no se especifica la finalidad (se hará después en el recurso: conocer supuestos errores en las segregaciones practicadas en la finca matriz).

Tampoco puede admitirse que la finalidad expresa en la solicitud sea la de modificar el contenido del Registro para que se adapte al que el propio solicitante considera exacto, vg., alegando la caducidad de las actuaciones judiciales, pues no se trata de un mero interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos<sup>132</sup>. O al contrario, cuando el interés es la oposición de la solicitante a que se practique cualquier modificación en una finca colindante para evitar el perjuicio de la suya, recomendándole el Centro Directivo otras vías para ello<sup>133</sup>.

Continuando con la casuística, también falta el interés legítimo en la solicitud de nota simple informativa cuando se indica literalmente “Cuartel de la Guardia Civil más la zona residencial —bloque de pisos—, para el desarrollo de un trabajo fotográfico artístico del patrimonio de la ciudad de Sabadell”. Falta el propio interés patrimonial (la mera posibilidad de que exista un interés legítimo patrimonial en el futuro no convierte en legítimo al que ahora no lo es); además

siendo un bien de titularidad pública estará sujeto a la Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en especial, el art. 33.4 alude al régimen de sus datos)<sup>134</sup>.

Cuestión previa es la de determinar a quién corresponde la elección del medio de expedir la publicidad formal. Para GÓMEZ GÁLLIGO (2009, 3552) parece evidente que se atribuye al registrador como resulta de varios factores, vg., la previsión de un tratamiento profesional (que excluye, por tanto, una mera reproducción literal y sistemática de los asientos), la exigencia de calificar el interés legítimo y la misma obligación de velar por el cumplimiento de la normativa protectora de datos<sup>135</sup>.

Respecto de los datos que deben incluirse o no en la publicidad, la doctrina aparece dividida. VIVAS TESÓN (2018, 152) es partidaria de la conveniencia de una norma que establezca explícitamente qué datos contenidos de manera incidental en el Registro no pueden ser cedidos a terceros por no ser estrictamente necesarios a efectos de la publicidad registral y no haber sido consentidos, de manera que solo puedan comunicarse si media el consentimiento del afectado o autorización judicial.

En cambio, MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 20) ve más factible, dada la gran casuística registral, que una norma fije los criterios-guía de la actuación del registrador en este materia, como un fundamento normativo más seguro y técnico, recogiendo en lo pertinente las pautas de la doctrina administrativa contenidas en las diversas resoluciones e instrucciones de la DGRN que, no obstante, han abordado con solvencia y coherencia razonable las cuestiones de la práctica diaria. Sin embargo, las pautas aludidas no son lo suficientemente seguras y deben orientarse a la finalidad de seguridad jurídica que justifica la existencia del Registro de la Propiedad y que se erige como misión realizada en interés público en los términos del art. 6.1.e del RUEPD, o también con intereses vinculados al orden público que puedan justificar la cesión de datos particularmente a autoridades públicas.

No en vano el de interés conocido es un concepto jurídico indeterminado lo que dificulta su calificación registral y agudiza la consiguiente responsabilidad del registrador ante la permisón o negativa a suministrar la información solicitada, sin perjuicio de una cierta consolidación de los parámetros adoptados por la DGRN (hoy DGSJFP) en la resolución de recursos, criterios que deberían elevarse a rango legal, aunque fuese con carácter de *numerus apertus*, por la trascendencia de estas decisiones. Es la idea de VIVAS TESÓN, op. cit., pp. 136 y 137 que parece muy razonable de *lege ferenda*<sup>136</sup>.

En este contexto hay que distinguir según que el solicitante de la información sea el propio titular registral o lo sea un tercero afectado o interesado por dicha información. En el primer caso se admite mayor flexibilidad en esta ponderación pues se entiende que el titular de los asientos tiene la máxima legitimación

para obtener la plena información contenida en ellos; no en vano se trata de sus propios datos.

Es evidente que este supuesto es aplicación del derecho de acceso del titular a sus propios datos tal como reconoce el art. 13 LOPD con remisión al art. 15 RUEPD tanto respecto de los facilitados por él, como los comunicados por un tercero (siendo informado respecto a fines del tratamiento, categorías de datos personales de que se trate, categoría de destinatarios a los que se comunique, plazo previsible de conservación, y en definitiva, información sobre el posible ejercicio de los derechos que completaremos con sus matizaciones oportunas en materia registral.

Según la DGRN en este caso el interés legítimo debe presumirse, sin necesidad de más indagaciones, respecto de todos los asientos relativos a su finca. Sin embargo, MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 20) considera que en el mismo folio registral figuraran muy probablemente datos relativos a otras personas, por lo que serán también precisas las cautelas registrales mencionadas<sup>137</sup>.

Un caso extremo pero significativo es el expuesto por GIMENO SENDRA (1999, 782): “si un juez de instrucción ordena al registrador que efectúe una anotación preventiva de embargo dimanante de unas diligencias previas incoadas por la comisión de un delito de violación, la seguridad del tráfico jurídico, en nada queda afectada por la omisión de dicha información en la publicidad registral. Por tanto, conviene la discreción respecto de estos datos y no solo de aquellos que sean especialmente sensibles, aunque desde luego las cautelas han de ser mayores respecto a los datos que afectan a la intimidad que a la privacidad”<sup>138</sup>.

Como señala MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020,21) ya la Instrucción de 17 de febrero de 1998 establece que los datos sensibles de carácter personal o patrimonial no pueden ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Por ejemplo, respecto a las limitaciones a la capacidad de obrar: en unos casos pueden ser imprescindibles para garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria, pero en otros, solo dan una información superflua para el ámbito inmobiliario pero demasiado expresiva de las circunstancias personales del titular. Lo mismo ocurre al revelar la identidad del cónyuge<sup>139</sup>.

GUICHOT REINA (2006, 1876 nota 18) distingue supuestos en que rige el principio de autorización legal (respecto a la publicidad del estado de bienes inmuebles y derechos reales inscritos, ex 221.1 LH) de aquellos otros que requieren el consentimiento del titular de los datos, salvo que estos últimos hayan generado una carga o gravamen (vg., formas de pago, representación), o queden excluidos de publicidad en aras del derecho a la intimidad.

Y es que a juicio de VIVAS TESÓN (2018, 132 y 152) no existe un catálogo taxativo de datos que deban ser siempre excluidos, sino que debe ser el regis-

trador, mediante su función calificadora y valorando el interés legítimo alegado por el peticionario, el que decida qué datos incluye y cuáles excluye a la hora de facilitar publicidad formal<sup>140</sup>. Ni siquiera en el supuesto de solicitud de publicidad ante registrador diferente del (emiten) titular de los archivos que contenga los datos solicitados se elimina la obligación de valoración de dicho interés que tiene el registrador destinatario pues no le vincula la valoración del registrador receptor de la solicitud<sup>141</sup>.

Respecto a la premura de plazos para emitir certificación y notas simples como posible dificultad en la correcta apreciación de dicho interés conocido y legítimo, VIVAS TESÓN (2018, 145 nota 69) reconoce que ello no facilita una concienzuda indagación y verificación *ex personae* para una sosegada ponderación de los derechos en juego. El registrador en su prudencia debe evitar los extremos: ni rigorismo en la negativa que obliguen al interesado a la vía del recurso, con sus innegables inconvenientes (la complejidad y lentitud del procedimiento frente a la frecuente urgencia en las solicitudes de información registral), ni la descuidada publicidad de datos (personales) no pertinentes a efectos inmobiliarios<sup>142</sup>.

Un apartado especial, aunque necesariamente breve, es el dedicado a la seguridad y privacidad. A este efecto, el Manual se remite a las Medidas de Seguridad del Anexo II del RD 3/2010 y del RD 951/2015 (Esquema Nacional de Seguridad), por imperativo de la Disp. Adic. primera de la LOPD, para evitar la pérdida, alteración o acceso no autorizado de los datos personales; a observar por los responsables incluidos en su art. 77.1, entre los que puede incluirse los registros. Por su parte, el RGPD establece medidas de seguridad concretas en base al nivel de riesgo que implica el tratamiento; riesgo calculado según metodología basada en las guías publicadas de la AEPD<sup>143</sup>.

Dicho Manual también regula, entre los procesos de cumplimiento normativo de privacidad (cap. 5, pp. 46 y ss.), el análisis de riesgos (aceptable/elevado), las evaluaciones de impacto de Protección de Datos (EIPD), las denominadas “seguridad desde el diseño y por defecto” (medidas recogidas en el Anexo IV “Matriz de Controles según el nivel de riesgos”), el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Privacidad del Registro (SGSIP, siguiendo los requerimientos de los estándares internacionales, a través de las fases de planificación, ejecución, seguimiento, mejora y verificación —auditorias— del cumplimiento). A cargo está el responsable del tratamiento, es decir, el registrador, a través de este proceso (soportado por el CORPME en su rol de encargado en una ocasiones y en otras Delegado de Protección de Datos a través de la Oficina de Protección de Datos y Cumplimiento Normativo) apoyándose en el Responsable de Seguridad y en el personal competente que considere, y contratando en su caso a em-

presas especializadas en las distintas funciones (informática, contabilidad,...). Para su efectividad se contemplan las respectivas medidas de cumplimiento<sup>144</sup>.

En este ámbito la Ley 11/2023 prevé que los Registros aplicarán con carácter obligatorio un esquema de seguridad electrónica definido por el CORPME y que la DGSJFP garantizará la lectura, verificación actualización periódica y permanencia en el largo plazo (239.1 LH). Además, los datos y asientos en soporte electrónico deberán replicarse de la forma más inmediata posible en al menos dos centros de proceso de datos seguros, distantes geográficamente entre sí, establecidos bajo la responsabilidad del Colegio (239.3).

Precisamente para el seguimiento y control de ese cumplimiento de las medidas técnicas y organizativas, el ANEXO II del Manual, bajo la denominación “Registro de Actividades del Tratamiento” adjunta una tabla-resumen de los tratamientos identificados en el Registro de la propiedad, relacionando el origen y tipo de datos que integran los ficheros automatizados, en su caso firmados electrónicamente, el rol del registrador y la base jurídica (finalidad y tratamiento) de los mismos<sup>145</sup>.

Primeramente es preciso distinguir entre actuaciones por cuenta propia o privadas, referidas a las relaciones laborales (nóminas del personal, partes de accidente, control de presencia, selección) contactos, usuarios del servicio registral, proveedores, visitas, y por cuenta ajena o públicas (solicitudes y remisiones de publicidad formal, tanto presenciales como telemáticas, práctica de asientos, presentación relativa a impuestos, vg., Sucesiones y Donaciones. TP y AJD, plusvalía,...).

Como vemos en tales informes el grado de tratamiento es muy variado según el tipo de datos<sup>146</sup>. Así, por no sujeción a la normativa de determinados tratamientos, o por su infrecuencia en el ámbito registral descartamos el relativo a actuaciones o actividades domésticas o personales, personas fallecidas, personas jurídicas, documentación anónima, orientación sexual, origen étnico o racial, lengua materna, características físicas o antropométricas de los sujetos. Tampoco son frecuentes las cuestiones de seguridad nacional, política exterior o seguridad común de la Unión Europea, ni transferencia a terceros países, estilo de vida, pertenencia a clubes o asociaciones no profesionales.

En otros aspectos sí que es posible y hasta frecuente el tratamiento algunos otros datos, vg., los relativos directa o indirectamente a circunstancias sociales y económicas (propiedades, licencias, permisos o autorizaciones urbanísticas), laborales, profesionales (pertenencia a Colegios o Asociaciones de este tipo), actividades de negocios (transacciones de bienes y servicios), datos financieros (bancarios, datos sobre impuestos o deducciones fiscales, hipotecas, seguros,... pero no tanto cifras de ingresos y rentas, planes de pensiones y jubilación, nóminas laborales, tarjetas de crédito o débito), ...

Por ello es muy destacable el compromiso legal del CORPME<sup>147</sup> en la formulación y aplicación de estas cláusulas.

Consideración especial merece la información relativa a la representación gráfica georreferenciada de la finca registral, y en su caso, la referencia catastral de la parcela de correspondencia. Son datos personales *indirectos*, pero su acceso es público, no sujeto a interés legítimo del interesado a diferencia del resto de datos registrales. Y ello porque la información que se proporciona a través de [www.geoportal.registradores.org](http://www.geoportal.registradores.org), versa sobre datos geográficos (vg., centroides georreferenciados, número de la finca, condición de coordinada o no con el Catastro), pero en ningún caso ha de contener datos de titularidad que habrán de ser solicitados al registrador, entonces ya acreditando el solicitante su interés legítimo.

Por su parte, la llamada información territorial asociada (a la representación gráfica georreferenciada de la finca registral)<sup>148</sup>, en principio es información que permite a veces la identificación indirecta del interesado (otras es anónima) pero no es información registral propiamente por no constar técnicamente inscrita como tal<sup>149</sup>.

## VIII. TRATAMIENTO DATOS PERSONALES EN OTROS REGISTROS. EN ESPECIAL EL REGISTRO MERCANTIL Y CIVIL

A pesar de que el Registro Mercantil, por su llevanza, es registro de inscripción obligatoria y de personas y lo es principalmente de personas jurídicas (sociedades y cooperativas)<sup>150</sup>, le es aplicable lo dispuesto en el RUEPD (Considerando 14) y la LOPD respecto de principios de la normativa y derechos de los titulares de datos personales (pues no todos son datos mercantiles) en términos asimilables, con alguna especialidad, a los del Registro de la Propiedad, bajo la apreciación casuística del registrador<sup>151</sup> en garantía de tales derechos (vg., el derecho de oposición)<sup>152</sup>.

Pero además, respecto al empresario individual, entre las circunstancias de su primera inscripción figura la de su identidad (arts. 87.1º y 90. 1º) y en el caso de personas casadas deberá expresarse, además, la identidad del cónyuge, fecha y lugar de celebración del matrimonio, los datos de su inscripción en el Registro Civil y el régimen económico del matrimonio legalmente aplicable o el que resulte de capitulaciones otorgadas e inscritas en el Registro Civil (art. 92, todos ellos del RRM). Ello sin perjuicio de la posible publicidad mercantil del emprendedor de responsabilidad limitada (art. 9 Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización).

En definitiva, la publicidad mercantil se presenta más permisiva (el solicitante no requiere la prueba de su interés legítimo) para mayor agilidad en el cumplimiento de su finalidad, la transparencia y agilidad del tráfico mercantil<sup>153</sup>.

Aunque algún autor asimila el registro mercantil a un registro administrativo de los aludidos en el art. 105 CE<sup>154</sup>, no en vano la Instrucción de 17 de febrero de 1998 reconoce que (además de los Registros de la Propiedad, los Registros Mercantiles, el Registro Mercantil Central), el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles (a integrar en el Registro de Bienes Muebles), los Registros de Buques y Aeronaves, y los Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento son Registros de valor jurídico destinados no sólo a la difusión general de su contenido, sino a la atribución a los derechos inscritos de su plenitud de efectos, en favor de su titular y en aras, también, de la agilidad y de la seguridad en la contratación con terceros.

Otro de los registros en conexión con los anteriores es el Central de Titularidades Reales referido a los titulares últimos reales, personas físicas que controlan sociedades directa o indirectamente, respecto de las cuales es necesario un tratamiento de información completa y actualizada de datos personales, incluso con interconexión con otros registros europeos<sup>155</sup>.

Respecto al Registro civil, también de inscripción obligatoria y folio personal, quizá se encuentra más avanzado en su aplicación electrónica que otros. Así, la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, lo define como único para toda España, electrónico y de tratamiento automatizado, bajo competencia del Ministerio de Justicia, como los demás objeto de este estudio. Y recalca: “serán de aplicación al Registro Civil las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal” (art. 3).

La protección de los datos personales alcanza en este Registro una relevancia muy especial pues precisamente su objeto lo constituyen hechos y actos que se refieren a la identidad, estado civil y demás circunstancias de la persona (art. 4), su llevanza como registro individual (art. 5) y atribución —por si fuera poco— de un código personal único e invariable en el tiempo a cada persona.

## IX. CONCLUSIONES

I. La normativa de protección de datos no modifica ni suprime los criterios y principios registrales (como resulta del art. 2.3 LOPD). Por el contrario, del incumplimiento de las normas y procedimientos registrales pueden devenir, incluso de forma indirecta, incumplimientos de la normativa de protección de datos personales. De ahí la conveniencia de la interpretación y aplicación conjunta de ambas regulaciones<sup>156</sup>.

II. La balanza entre la seguridad jurídica inmobiliaria (que es la finalidad perseguida por la institución registral mediante la publicidad formal) y la privacidad, que es el interés protegido con la normativa sobre protección de datos, siempre exige un difícil pero necesario equilibrio. En efecto, los extremos no son deseables: ni una publicidad excesiva en perjuicio de la protección de datos, ni una negativa injustificada a proporcionar la información, en detrimento del principio de publicidad.

III. A mi juicio, se trata de dos normativas que respecto del dato personal persiguen dos objetivos casi opuestos, pero que encuentran determinada zona de confluencia en que son compatibles; este estudio pretende encontrarla y fundamentarla para su correcta aplicación. Y ello porque aunque pudiera pensarse que el cumplimiento estricto de la normativa hipotecaria derivará en la observancia de la normativa de protección de datos, al menos en sus principios (vg., información y transparencia, exactitud, minimización de datos) al no establecerse indicación expresa al respecto para el registrador, éste ha de tomar la decisión más conveniente, bajo su propio criterio y responsabilidad en función de las circunstancias de cada caso.

IV. La previsión expresa de que los registradores velarán por la protección de datos de carácter personal (222.6 LH) se considera por la doctrina un primer paliativo para conectar dos legislaciones, cronológica y funcionalmente, muy distantes: la hipotecaria y la de protección de datos, pero falta una regulación positiva, sustantiva (y no meras remisiones formales y recíprocas entre ambas normativas) que posibilite una profunda y efectiva coordinación. Quizá una buena ocasión para suplir esta ausencia sea el futuro reglamento de desarrollo de la LOPD, con dedicación de un capítulo *ad hoc* al ámbito registral, para no dejar esta trascendente cuestión solo a la prudente apreciación del registrador y consiguiente responsabilidad.

V. La cuestión no afecta solo a la prestación de un servicio público por los registros, sino que incide en el ámbito particular: se puede producir un conflicto de intereses entre quien quiere conocer al propietario de un inmueble y el propietario que no quiere dar a conocer su propiedad, incluso entre el solicitante de publicidad que quiere mantener oculta su solicitud frente al titular registral cuya titularidad ha sido solicitada y pretende conocer la identidad del solicitante.

VII. Y es que dado que la protección de datos es una cuestión transversal a toda la regulación hipotecaria se hace cada vez más urgente la aprobación de una normativa (legal y reglamentaria) que atienda con seguridad jurídica sus aspectos esenciales, principalmente respecto a las formas de publicidad y ponderación de los datos a publicar, incluso para no infringir la normativa europea.

VIII. Por último, tenemos que situar al registro electrónico y a la materia de protección de datos en el contexto de un incesante avance tecnológico, debiendo

considerar el lógico retraso de su normativa reguladora, el deseable grado de confianza del usuario no experto en la protección de sus intereses y las posibilidades que ofrece, para lo que su estudio y difusión es imprescindible.

## X. BIBLIOGRAFÍA

- Los enlaces se entienden referidos al 6.8.2024 como fecha de última consulta
- BASTIDA FREIJEDO, F.J., y VILLAVARDE MENÉNDEZ, I. (2005) “Protección de datos y Registros de la Propiedad y Mercantil. La necesidad de una pronta adaptación normativa”, *Diario La Ley*, Sección Doctrina, 20 de junio de 2005, Ref. D-153, pp. 1899-1903.
- DÍEZ PICAZO PONCE DE LEÓN, L., (1995). *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, III, 4ª ed., Madrid: Civitas, 1995.
- DOMÍNGUEZ CALATAYUD, V., (2021) en Webinar “Interés legítimo y protección de datos” organizado por el CORPME, [en línea] *160 Aniversario de la Ley Hipotecaria*, disponible en <https://noticias.juridicas.com/160-anos-de-ley-hipotecaria/noticias/16343-webinar-laquo;interes-legitimo-y-proteccion-de-datosraquo>.
- FERNÁNDEZ SAMANIEGO, J. y FERNÁNDEZ LONGORIA, P., (2019). El interés legítimo para legitimar el tratamiento de datos, en A. RALLO LOMBARTE, *Tratado de protección de datos* (dir), Valencia: Tirant lo Blanch, pp. 169-196.
- GIL GONZÁLEZ, E. (2022). *El interés legítimo en el tratamiento de datos personales*. Madrid: La Ley. Wolters Kluwer.
- GIMENO SENDRA, J.V (1999). El Registro de la Propiedad y el derecho a la intimidad. En *Libro homenaje a Jesús López Medel*, ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España pp. 765-790.
- GÓMEZ GÁLLIGO, J., (2009). 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. En J. Gómez Gállico (coord.). *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho inmobiliario*. Madrid: Civitas. pp. 3533 a 3565.
- GUICHOT REINA, E. (2006). La publicidad registral a la luz de la normativa sobre protección de datos. En especial, las cuestiones jurídicas que plantea el acceso telemático al contenido de los libros del Registro, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 697. Madrid. pp. 1867-1908.
- HERRERO OVIEDO, M. (2021), en Webinar “Interés legítimo y protección de datos” organizado por el CORPME, en el *160 Aniversario de la Ley Hipotecaria*, [en línea] disponible en <https://noticias.juridicas.com/160-anos-de-ley-hipotecaria/noticias/16343-webinar-laquo;interes-legitimo-y-proteccion-de-datosraquo>.
- MANRIQUE PLAZA F.J. (2010). El conflicto entre la publicidad registral y la protección de datos personales. *El Notario del siglo XXI*, nº 33 Septiembre-Octubre, [en línea] disponible en <https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-33/1079-el-conflicto-entre-la-publicidad-registral-y-la-proteccion-de-datos-personales-0-6135732369623829>.

- MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. (2020). La protección de datos personales en el Registro de la Propiedad, *Indret*, 3, [en línea] disponible en <https://raco.cat/index.php/Indret/article/view/375187/468593>.
- MARTÍNEZ GARCÍA, E. y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, C. (2021). Tratamiento de los datos en los registros de la propiedad y mercantiles y de bienes muebles. La visión del registrador (Comentario al artículo 2.3 LOPDGDD). En: A. Troncoso Reigada (dir.) *Comentario al Reglamento General de Protección de Datos y a la Ley Orgánica de Protección de Datos personales y Garantía de los Derechos Digitales*. Vol. 1. Madrid: Civitas. Thomson Reuters. pp. 449-475.
- MORAL MORO, M<sup>a</sup> J. (2010). La Ley de Protección de Datos y los Registros de la Propiedad y Mercantil. En: E. Pedraz Penalva (dir.) *Protección de datos y proceso penal*. Madrid: Wolters Kluwer, pp. 195-306.
- MURILLO DE LA CUEVA, E.L., (2021). Sobre interés legítimo y protección de datos. *Diario La Ley*, n<sup>o</sup> 9864, de 4 de junio de 2021, 160 Años de Ley Hipotecaria, pp. 1-3, disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7945695>.
- PAU PEDRÓN, A. (1993) Comentario a los artículos 605 y 607 del Código Civil, en *Comentario del Código civil*, (t. I.). Madrid, Ministerio de Justicia, 1993, pp. 1529 y ss.
- RAGA SASTRE, N., (2019). Retos del Registro de la propiedad en materia de protección de datos y nuevas tecnologías. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º Especial, 775, pp. 269 a 303.
- ROCA TRIAS, E. (2016). Registro de la propiedad y protección de datos, *Revista jurídica de Catalunya*, Vol. 115, N<sup>o</sup> 2, pp. 13 a 30.
- SERNA BILBAO, M<sup>a</sup> N. (2021). Legislación específica y aplicación supletoria del RGPD 2016/679 y LOPD 2018 (Comentario al art. 2.3 LOPD). En: A. Troncoso Reigada (dir.). *Comentario al Reglamento General de Protección de Datos y a la Ley Orgánica de Protección de Datos personales y Garantía de los Derechos Digitales*, Vol. 1, pp. 377 y ss.
- VIVAS TESÓN, I. (2018). El nuevo régimen de protección de datos del Registro de la Propiedad, *Derecho Privado y Constitución*, 33, pp. 117-156.

#### ÍNDICE DE RESOLUCIONES Y OTRAS DISPOSICIONES

- Resolución-Circular de 8 de abril de 1983
- Resolución-Circular de 12 de junio de 1985
- Instrucción de 5 de febrero de 1987
- Resolución de 31 de agosto de 1987
- Instrucción de 29 de octubre de 1996
- Instrucción de 17 de febrero de 1998 sobre principios generales de la publicidad formal y actuación registral en caso de petición en masa
- Circular 1/2003, sobre el modo de expedir la publicidad formal

#### RESOLUCIONES DIRECTAMENTE CITADAS:

- RDGRN de 11 de septiembre de 2009 (RJ 2009\4570)
- RDGRN de 29 de julio de 2010, (RJ 2010\5137)
- RDGRN de 3 de diciembre de 2010 (RJ 2011\550)
- RDGRN de 19 de noviembre de 2012 (RJ 2013\1133)

- RDGRN de 20 de noviembre de 2012 (RJ 2013\694)
- RDGRN de 12 de diciembre de 2012 (RJ 2013\1145)
- RDGRN de 26 de febrero de 2013 (RJ 2013\2911)
- RDGRN de 1 de abril de 2013 (RJ 2013\3662)
- RDGRN de 3 de febrero de 2014 (RJ 2014\1552)
- RDGRN de 28 de abril de 2014 (RJ 2014\3224)
- RDGRN de 30 de mayo de 2014 (RJ 2014\3817)
- RDGRN de 12 de diciembre de 2014 (RJ 2015\145)
- RDGRN de 12 febrero 2015 (RJ 2015\1219)
- RDGRN de 19 de abril de 2016 RJ 2016\3967)
- RDGRN de 25 de noviembre de 2016 (RJ 2016\6063)
- RDGRN de 16 de diciembre de 2016 (RJ 2016\6632)
- RDGRN de 27 de junio de 2017 (RJ 2017\3774)
- RDGRN de 6 de noviembre de 2017 (RJ 2017,5200)
- RDGRN de 9 de enero de 2018 (RJ 2018/42)
- RDGRN de 23 de enero de 2018 (RJ 2018/153)
- DGRN de 27 de febrero de 2018 (RJ 2018\813)
- RDGRN de 8 de abril de 2018 (RJ 2018\1497)
- RDGRN de 17 mayo de 2018 (RJ 2018\2490)
- RDGRN de 19 junio de 2018 (RJ 2018\3476)
- RDGRN de 1 de agosto de 2018 (RJ 2018\4301)
- RGRN de 9 de enero de 2020 (RJ 2020\929)
- RDSJFP de 2 de junio de 2020 (RJ 2020\3354)
- RDGSJFP de 4 de junio de 2020 (RJ 2020\3006)
- RDGSJFP de 16 de julio de 2021 (RJ 2021\3928)

#### STJUE

- *Asunto Schrems contra Data Protection Commissioner*, de 6 octubre 2015
- *Asunto Camera di Commercio... contra Salvatore Manni*, Sala segunda, de 9 de marzo de 2017 (C-298/15)
- *Asunto Breyer contra Alemania*, Sección Quinta, rec. nº 50001/12, de 30 de enero de 2020

#### STS

(Sala 3ª)

- STS de 24 de febrero de 2000 (RJ 2000\2888)
  - STS de 12 de diciembre de 2000 (RJ 2001, 552)
  - STS de 31 de enero de 2001 (RJ 2001, 1083)
  - STS de 9 de abril de 2001 (RJ 2001, 4214)
  - STS de 7 de junio de 2001 (RJ 2001, 6236)
  - STS de 21 de noviembre de 2013 (RJ 2013, 7636)
- (Sala 1ª), de 3 de enero de 2011 (RJ 2011, 426)

Sentencias del TEDH

- *Amann contra Suiza*, Gran Sala (rec. N° 27798/95), de 16 de Febrero de 2000
- *Dragan Petrović contra Serbia*, Sección Cuarta, (rec. N° 75229/2010), de 14 de abril de 2010.

Sentencias del Tribunal Constitucional

- STC 107/1988 de 8 junio (RTC 1988\107)
- STC 254/1993, de 20 de julio (RTC 1993\254)
- STC 292/2000, de 30 noviembre (RTC 2000\292)
- STC 185/2002 de 14 octubre (RTC 2002\185)

Agencia Española de Protección de Datos (AEPD)

- Resolución de archivo de actuaciones practicadas de oficio por la Agencia Española de Protección de Datos ante la entidad Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. disponible en <https://www.aepd.es/documento/e-00562-2010.pdf>.
- Informe 0034/2010 de su Gabinete Jurídico (AEPD) sobre el número de finca como dato de carácter personal
- Guía para contratación de servicios cloud-computing, disponible en <https://www.aepd.es/media/guias/guia-cloud-clientes.pdf>
- Resolución 01107/2017, respecto de un supuesto de videovigilancia, disponible en <https://www.aepd.es/documento/00517-2016.pdf>
- Manual de protección de datos (2021). Se trata de un documento elaborado por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a través de su Servicio colegial de privacidad, Diciembre 2021 (citado como Manual)
- Registro de Actividades del tratamiento del CORPME disponible en <https://www.registradores.org/registro-de-tratamiento>.
- Documento Colegial de Plazos de Conservación de Legajos en Registros, de 10 de junio de 2008, ver extracto de la información en <https://www.registradoresdemadrid.org/casos/plazo-de-conservacion-de-los-documentos-del-archivo-del-registro-554>
- Documentación disponible en los repositorios corporativos, en especial, en el módulo “Documentación” de Prisma Adapt@.
- Información sobre política de privacidad del CORPME, disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad>.

## NOTAS

<sup>1</sup> Según DÍEZ PICAZO PONCE DE LEÓN (1995, 299), el Registro de la Propiedad constituye el conjunto de medios y sistemas que permiten conocer quiénes son los titulares y cuál es el estado jurídico de los bienes para dar seguridad y eficacia a su tráfico.

<sup>2</sup> Vid. Reglamento (UE) 2022/868, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2022, relativo a la gobernanza europea de datos, por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724 (Reglamento de Gobernanza de Datos) y mediante el que se busca un ajuste de los valores y principios de la Unión que aporten beneficios a los ciudadanos, empresas e instituciones. RAGA SASTRE, N. (2019), Retos del Registro de la propiedad en materia de protección de datos y nuevas tecnologías. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º Especial, 775, pp. 278 y ss, se plantea si el Registro servirá de plataforma para nuevos retos y proyectos (reutilización de datos, *smart contracts*, *blockchain*, ...).

<sup>3</sup> La contraposición entre la publicidad inherente al Registro de la Propiedad y la necesidad de preservar la comunicación de datos personales se destaca de manera recurrente por toda la doctrina que estudia esta materia. Vid. entre otros, ROCA TRÍAS (2016, 15) y VIVAS TESÓN (2018, 129).

<sup>4</sup> GUICHOT REINA (2006, 1890), nos recuerda que la informatización registral comenzó con la creación del Índice General Informatizado de fincas, de derechos y de sus titulares tanto por cada Registro, como a nivel nacional, previsto por el art. 398.c RH.

<sup>5</sup> VIVAS TESÓN (2018, 130) señala que la información ingresa al Registro a través de los asientos de presentación, inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales, procediendo de muy diversas fuentes (particulares, notarias, juzgados y tribunales, Administraciones, etc.).

<sup>6</sup> ROCA TRIAS, 2016, 18-22, que cita fragmentos de las STC 254/1993, de 20 de julio (RTC 1993\254) y 292/2000 (RTC 2000\292), de 30 de noviembre; en p. 20 considera que se ha producido una implicación creciente: desde una limitación del uso de la informática para la protección (defensiva) de estos derechos fundamentales (intimidad y datos personales) hasta alcanzar una configuración autónoma y positiva respecto de cada uno de ellos. Hoy la protección de los datos personales encuentra su tutela jurídica al más alto nivel como derecho fundamental autónomo protegido a través del art. 18.4 Constitución española, pero también en el ámbito de la Unión Europea (art. 8 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea).

<sup>7</sup> ROCA TRIAS (2016,14), encuadra muy certeramente la cuestión al afirmar que instituciones tradicionalmente pensadas para otros contextos y necesidades, como el Registro de la Propiedad, plantean disonancias cuando se pretende pasarlas por el filtro de los derechos fundamentales; y estudia breve pero significativamente la evolución legislativa y constitucional de la protección de datos. Concluye que la cognoscibilidad legal de los asientos registrales y la información de su contenido (a través de la denominada publicidad formal) puede suponer un peligro para el derecho de protección de datos por el “riesgo de descontrol” en un acceso indiscriminado.

<sup>8</sup> VIVAS TESÓN (2018, 139), en nota 53 cita a PAU PEDRÓN (1993, 1529) que insiste en que dicha 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. Ya desde un primer momento la Exposición de Motivos de la Ley de 1861 advierte contra la curiosidad malsana: “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>9</sup> Vg., el de 3 de noviembre de 1994 (Boletín del Colegio de Registradores, 36, pp. 1009-1013 y otros posteriores).

<sup>10</sup> Todas estas cuestiones han sido atendidas por numerosas Resoluciones-Circulares e Instrucciones de la DGRN extractadas en lo esencial en GÓMEZ GÁLLIGO, (2009) pp. 3535, nota (2).

<sup>11</sup> Así lo explica GÓMEZ GÁLLIGO, op. et loc. cit.

<sup>12</sup> Se refiere al Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (DOUE L-119, de 04.05.2016) (en adelante RUEPD).

<sup>13</sup> Se encuentran en esta situación, *entre otros*, los tratamientos realizados al amparo de la legislación orgánica del régimen electoral general, en el ámbito de instituciones penitenciarias y los derivados del Registro Civil, los Registros de la Propiedad y Mercantiles”. La expresión “entre otros”, permite incluir en el art. 2.3 a los Registros de Bienes Muebles.

<sup>14</sup> HERRERO OVIEDO (2021) considera que, si bien puede admitirse la justificación de la exclusión registral del ámbito del RUEPD por no incluirse entre los fines propios de la UE, dicha exclusión no es correcta en el seno de la LOPD 2018 por ostentarse competencia estatal para su regulación en virtud 149.I.8 CE respecto a la legislación civil, concretamente en orden a la ordenación de los registros.

<sup>15</sup> Se trata de un documento elaborado por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a través de su Servicio Colegial de Privacidad, Diciembre 2021. Vid. pp. 13 y 14.

<sup>16</sup> DOMÍNGUEZ CALATAYUD (2021). Según *Manual* (2021, 15) otro recurso es entender que ese llamamiento supletorio no se realiza al Reglamento europeo, sino a su contenido normativo, a su articulado que, de alguna manera, podríamos considerar incorporado a la propia LOPD a tal objeto de ser regulación supletoria. Un matiz interesante lo ofrece el *Manual* p. 15 al dejar constancia de la diferencia de rango normativo que impone nuestra Constitución entre el desarrollo de un derecho fundamental, que podríamos entender como concreción o delimitación, reservado a una Ley Orgánica y la regulación de su ejercicio que puede hacerse mediante Ley Ordinaria, todo ello sin perjuicio del desarrollo reglamentario. De todas formas llama la atención que la misma LOPD declare aplicable con preferencia una Ley Ordinaria, como sería la Ley Hipotecaria, a una Ley Orgánica como lo es la propia LOPD de cuyo ámbito de aplicación declara excluidos dos líneas antes los tratamientos derivados de los Registros de la Propiedad y Mercantiles.

<sup>17</sup> Así lo consideran la mayoría de los autores, entre ellos. VIVAS TESÓN (2018, 136), con apoyo de la DGRN (vg., RDGRN de 27 de junio de 2017, RJ 2017, 3774) Fto. 2º.

<sup>18</sup> Según *Manual*, (2021, 16) .... persiguiendo la realización del principio de seguridad jurídica así como la armonización del derecho fundamental a la protección de datos de carácter personal con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva de acuerdo con el principio de proporcionalidad para *respeto de* los demás derechos fundamentales y (hasta) el servicio de la humanidad (como manifiesta el Considerando 4 del RUEPD).

<sup>19</sup> Concretamente en sus letras e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción; y f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

<sup>20</sup> GÓMEZ GÁLLIGO (2009, 3538) considera que algunos de ellos son propiamente competencia del Registro civil; en el de la Propiedad bastará indicar el carácter de la titularidad del bien (vg., ganancial o privativo) para reflejar el poder de disposición del titular, pero no

datos personales (nombre del cónyuge o ex cónyuge si media un proceso de divorcio). Vid. RDGRN de 29 de julio de 2010 (RJ2010\5137). El *Manual*, p. 74, alude expresamente a la inclusión del DNI en las notas simples, al menos desde la reforma del art. 332.5 RH en 1999. Más concretamente, según el art. 332.8 RH el Registrador ante quien se curse la solicitud apreciará, entre otros extremos, la coincidencia tanto los datos de identidad del solicitante, como el documento oficial de identidad de la persona respecto de la cual se solicita información.

<sup>21</sup> Vid. Circular 1/2003, concreta que “(...) existen supuestos como el de embargo de la vivienda habitual familiar privativa de un casado o de disposición de un bien por un viudo cuando el carácter es de privativo por confesión del consorte en que sí deben hacerse constar dichas circunstancias”. Así lo confirman MARTÍNEZ GARCÍA y MIQUEL LASSO DE LA VEGA (2021, 469) y en parecido sentido *Manual* cit. p. 76, recuerda que con carácter orientativo la DGRN ha mantenido una serie de criterios. Así, siguiendo la misma Circular 1/2003 del Colegio, no debe incluirse el dato de la nacionalidad (aunque cuando el dominio es de ciudadanos extranjeros, podría ser relevante incluirlo por referencia al régimen económico matrimonial de su legislación nacional); tampoco debe informarse sobre las causas de desheredación, las incapacidades (mejor, discapacidades desde la Ley 8/2021), si no afectan al objeto concreto de la información solicitada, los motivos de querellas anotadas, ni el cambio de sexo acompañado de cambio de nombre.

<sup>22</sup> A este último respecto, el art. 362 RH se halla todavía pendiente de su adaptación a la Ley 8/2021, aunque el art. 222.9 LH en relación a la información por comunicación electrónica, ya ha suprimido la alusión al “Libro de incapacitados”, que denomina “Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles”, y excluye de la información “lo atinente a las resoluciones judiciales que establezcan medidas de apoyo a personas con discapacidad”. Sin embargo, no parece haber desaparecido la expresión “incapacitados” en los arts. 73 pfo. 2 (relativo a las anotaciones) y 185 (respecto de los bienes reservables) ambos de la LH.

<sup>23</sup> Vid. *Manual* (2021, 111). En materia de situaciones concursales, téngase en cuenta la existencia de una publicidad específica en el portal previsto en la Ley (en el ámbito registral mercantil).

<sup>24</sup> Vid. VIVAS TESÓN (2018, 134). Lo dicho es aplicable, salvando distancias, a los menores.

<sup>25</sup> Omitimos la letra b) por no referirse a personas físicas, sino jurídicas aunque según su respectiva legislación especial pudiera tener alguna incidencia indirecta en nuestra materia.

<sup>26</sup> *Manual* (2021, 75). Con carácter excepcional y, siempre previa valoración por parte del registrador del interés legítimo alegado por el peticionario, podrá suministrarse este dato (recogido en virtud del art. 51.9 RH) siempre que exista una norma con rango de Ley que otorgue cobertura a la comunicación planteada sin necesidad de contar con el consentimiento del afectado, como veremos (conforme a los arts. 6.1, letras c) o e) RGPD. En concreto el *Manual*, (2021, 124) alude a las notificaciones que se practican a colindantes registrales y catastrales conforme al art. 199 LH, en relación al dato del domicilio que consta en el Registro o en el Catastro.

<sup>27</sup> Vid. MARTÍNEZ GARCÍA y MIQUEL LASSO DE LA VEGA (2021, 468).

<sup>28</sup> Dicho precepto remite a la vía reglamentaria para concretar el procedimiento para autorizar la restricción del acceso a la información relativa a determinadas personas, comerciantes o fincas cuando ello venga impuesto por estas razones. El mandato no ha sido aún desarrollado por el Ministerio de Justicia lo que resulta extraño dada la sensibilidad social de esta cuestión; a juicio de VIVAS TESÓN (2018, 153) quizá el retraso sea debido a las dudas acerca de si mediante una norma reglamentaria puede restringirse un derecho fundamental como el de la información pública.

<sup>29</sup> ROCA TRIAS, op. cit., pp. 26 y 27, cita STJUE de 6 de octubre de 2015; asunto *Schrems c Data Protection Commissioner*, § 42, respecto al difícil equilibrio en esta materia. Vid. RGSJFP de 9 de enero de 2020 (RJ 2020\929).

<sup>30</sup> Según el *Manual* (2021, 111), respecto a la violencia de género se distinguen varios escenarios, a falta de previsión reglamentaria: a) la aportación por la persona interesada de un mandamiento judicial (con previsiones expresas que debe respetar el registrador); b) la aportación de mera denuncia (el registrador deberá observar una especial precaución al calificar la procedencia o no de dicha publicidad, con la advertencia a la interesada de la precaución de fijar un domicilio a efectos de notificaciones distinto del domicilio habitual); y c) la carencia en el registro de documentación acreditativa de su situación.

<sup>31</sup> *Manual* (2021, 83) alude a las debidas garantías (arts. 89.1 RUEPD) y distingue entre las solicitudes de particulares y de la Administración Pública. Vid. arts. 25 y 26 LOPD con remisión a la normativa sectorial estatal y autonómica (relativa a patrimonio histórico y archivos). Todo ello sin perjuicio de que, en el ámbito registral, el tratamiento y publicaciones de datos estadísticos, según el art. 622 RH, “corresponde al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España bajo la supervisión de la Dirección General de los Registros y del Notariado. El Colegio realizará publicaciones anuales estadísticas”.

<sup>32</sup> Vid. *Manual* pp. 20 y 59: la proporcionalidad tiene que ver con evaluar si la finalidad que se persigue se puede conseguir por otros medios (vg., utilizando otros datos, reduciendo el universo de personas afectadas de manera cuantitativa o cualitativa), haciendo uso de otras tecnologías menos invasivas o bien aplicando otros procedimientos o medios de tratamiento (modificando los inicialmente previstos). Precisamente las Evaluaciones de Impacto de Protección de Datos (EIPD) habrán de evaluar la necesidad y proporcionalidad del tratamiento conforme a la adecuación a la finalidad prevista.

<sup>33</sup> Vid. VIVAS TESÓN (2018, 152): 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, registrales (al menos, pienso, no publicables en la misma medida). Insiste en esta idea de *lege ferenda* porque para aplicar la cual es necesaria una reforma del art. 51 RH, MANRIQUE PLAZA (2010).

<sup>34</sup> Según art. 4.2 LOPD no será imputable al responsable del tratamiento, siempre que éste haya adoptado todas las medidas razonables para que se supriman o rectifiquen sin dilación, la inexactitud de los datos personales cuando los datos inexactos hubiesen sido obtenidos por el responsable directamente del afectado, de un mediador o intermediario cuando se prevea que recoja en nombre propio los datos de los afectados para su transmisión al responsable, u obtenidos de un registro público por el responsable. Veremos alguna cláusula relativa a este aspecto en la política de privacidad de la web registral.

<sup>35</sup> Así lo destaca el *Manual* (2021, 21), respecto a los procesos de trabajo del registro, con remisión a la D. A. octava de la LOPD relativa a la potestad de verificación de las Administraciones Públicas: Cuando se formulen solicitudes por cualquier medio en las que el interesado declare datos personales que obren en poder de las Administraciones Públicas, el órgano destinatario de la solicitud podrá efectuar en el ejercicio de sus competencias las verificaciones necesarias para comprobar la exactitud de los datos del interesado,... se entiende que a fin de evitarle posibles perjuicios derivados de la desactualización de sus datos.

<sup>36</sup> Vid. *Manual* (2021, 114). Vid. la propuesta del CORPME (Documento Colegial de Plazos de Conservación de Legajos en Registros, de 10 de junio de 2008).

<sup>37</sup> *Manual* (2021, 117) contiene tabla indicativa del inicio del cómputo, fundamento legal al respecto y plazo que oscila desde los 30 días para el control de acceso a edificios a los 10 años en materia de blanqueo de capitales.

<sup>38</sup> Vid. *Manual*, (2021, 21): el RUEPD, a diferencia de la normativa anterior, no tasa medidas de seguridad a aplicar, sino que deja libertad al responsable del tratamiento para definir qué medidas resultan más adecuadas acorde al nivel de riesgo del proceso analizado en cada caso, como veremos más adelante.

<sup>39</sup> Para GIL GONZÁLEZ (2022, 221) el principio de proactividad supone la inversión de carga de la prueba, es decir, la obligación de valorar los intereses y derechos del interesado, lo que representa un ámbito mayor que el estricto de la protección de datos (vg., tutela judicial efectiva). Y es que según MURILLO DE LA CUEVA (2021, 2), la aplicación del principio de responsabilidad proactiva que inspira la vigente normativa no se debe agotar en la adopción de las medidas preventivas basadas en los análisis de riesgos, la evaluación de impacto y las políticas de privacidad. Requiere, también, la constante ponderación de diferentes derechos que entran en liza con la protección de datos y la reflexión profunda sobre la utilización de nuevas tecnologías y su seguridad dando un enfoque prestacional a la protección de datos. Ello refleja un cambio de aptitud de la normativa: desde la estricta defensa hasta una proyección más plena.

<sup>40</sup> Vid. VIVAS TESÓN (2018, 152) y GUICHOT REINA (2006, 1876) y *Manual* (2021, 20). Por su parte, MARTÍNEZ ESCRIBANO (2021, 5) considera superflua la mención de que un titular anteriormente casado quede viudo o se divorcie y que sería preferible que en el Registro de la Propiedad volviera a figurar como *soltero*, sin precisar la causa que afecta a su vida privada. Lo cierto es que, como contrapartida, en otras ocasiones estos mismos datos personales que figuran en la inscripción permiten al registrador una más ajustada calificación de los actos de disposición cuya inscripción se pretenda (art. 18 LH) como ocurre en relación a los datos respecto a la capacidad de obrar (hoy aptitud para el ejercicio de la capacidad jurídica) contenidos en las escrituras, conforme de lo que resulte de estas y de los asientos del Registro.

<sup>41</sup> Art. 4.1 RUEPD define los conceptos de dato personal y, en relación a éste, el de persona física identificable, aunque algunos plantean un método inverso. Así “Será dato personal toda información sobre una persona física identificada o identificable («el interesado»); y continúa aclarando que 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>42</sup> Respecto a los denominados por oposición, datos no personales, vid. Reglamento (UE) 2018/1807, del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de noviembre de 2018 relativo a un marco para la libre circulación de datos no personales en la Unión Europea. Pretende con ello una economía europea de datos altamente competitiva sobre la base de su portabilidad. En efecto, define los datos no personales (simplemente) por exclusión de los personales (art. 3.1), sin olvidar la estrecha interrelación entre unos y otros, conectados a través de técnicas como la pseudonimización y la anonimización. Ello implica también una regulación mixta: “en el caso de un conjunto de datos compuesto por datos personales y no personales, el presente Reglamento se aplicará a los datos no personales del conjunto de datos. Cuando los datos personales

y los no personales de un conjunto de datos estén inextricablemente ligados, se aplicará con preferencia el RUEPD (art. 2.2), con evaluación y orientaciones informativas sobre la interacción entre ambos Reglamentos (art. 8.3, todos ellos del citado Reglamento).

<sup>43</sup> MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 6 y 7) y GUICHOT REINA (2006, 1869). En palabras de ROCA TRÍAS (2016, 24) los datos personales aparecen en el Registro de la Propiedad “*per relationem*” o de forma indirecta en la inscripción de la propia finca. Por su parte, VIVAS TESÓN (2018, 151) advierte que 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.

<sup>44</sup> MARTÍNEZ ESCRIBANO, *idem*.

<sup>45</sup> VIVAS TESÓN (2018, 137).

<sup>46</sup> VIVAS TESÓN (2018, 136 nota 47) nos recuerda que en este sentido se pronuncia la RDGRN de 27 de junio de 2017 (RJ 2017, 3774) siguiendo la Instrucción de la DGRN de 17 febrero 1998.

<sup>47</sup> Dice el Fto. 6º: *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 (también los datos personales públicos, ... accesibles al conocimiento de cualquiera,...) ... 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.*

<sup>48</sup> Vid. ROCA TRÍAS (2016, 19). Con más precisión GIMENO SENDRA (1999, 776 y ss) distingue, por un lado, entre la intimidad y la privacidad y, por otro, una esfera pública, según se trate, respectivamente, de informaciones que el sujeto desea que sean o no conocidas por grupos reducidos o por el público en general. No obstante, en uno y otro caso la interconexión de datos puede dar a conocer aspectos de la personalidad que el sujeto emisor de la información nunca hubiera desvelado. En el mismo sentido, vid. *Manual*, p. 74.

<sup>49</sup> MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 7, nota 3) cita la Sentencia *Breyer contra Alemania*, Sección Quinta, rec. n.º 50001/12, de 30 de enero de 2020 § 74, y también la sentencia *Amann contra Suiza*, Gran Sala, rec. N.º 27798/95, de 16 de Febrero de 2000, § 65.

<sup>50</sup> Así lo señala VIVAS TESÓN (2018, 138) que cita 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: “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”. En su conformidad vid. 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.

<sup>51</sup> Es decir, por el número que se otorga en el momento de su primera inscripción o inmatriculación se puede conocer el contenido de la inscripción en el que aparecerá, entre otro tipo de información, la persona a cuyo favor se haga la inscripción y la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse. Vid. Informe 0034/2010 de su Gabinete Jurídico (AEPD), referido por el *Manual*, pp. 123-124.

<sup>52</sup> Para MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 5 y 6), el tratamiento de tales datos estaría incluido en la excepción prevista en la letra g): “el tratamiento es necesario por razones de un interés público esencial, sobre la base del Derecho de la Unión o de los Estados miembros, que debe ser proporcional al objetivo perseguido, respetar en lo esencial el derecho a la protección de datos y establecer medidas adecuadas y específicas para proteger los intereses y derechos fundamentales del interesado”. Para esta autora el interés público esencial en este caso se concretaría en la seguridad jurídica, objetivo perseguido por el Registro y consagrado como principio constitucional en el art. 9.3 CE.

<sup>53</sup> Vid. MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 10) con remisión a VIVAS TESÓN (2018, 126-129). Conforme al art. 8.2 LOPD, en los casos de tratamiento de los datos por interés público es necesario que la competencia venga atribuida por una norma legal.

<sup>54</sup> El art. 4.6 RUEPD define como fichero: “todo conjunto estructurado de datos personales, accesibles con arreglo a criterios determinados, ya sea centralizado, descentralizado o repartido de forma funcional o geográfica”. Vid. por todos, ROCA TRÍAS (2016, 16 y 17) que se remite a DÍEZ PICAZO PONCE DE LEÓN (1995, 299) que define al Registro como *archivo*. Para VIVAS TESÓN (2018, 130) es un fichero de titularidad pública al servicio de los intereses generales y particulares de los ciudadanos, cuya información ingresa a través de distintos tipos de asientos. Como precedente puede destacarse cómo la normativa hipotecaria contemplaba cumplidamente los requisitos que para la inscripción de los ficheros de titularidad pública establecía el art. 18 de la LORTAD 1992, como explica GUICHOT REINA (2006, 1883 y 1884).

<sup>55</sup> Según art. 4.2 RUEPD es tratamiento: cualquier operación o conjunto de operaciones realizadas sobre datos personales o conjuntos de datos personales, ya sea por procedimientos automatizados o no, como la recogida, registro, organización, estructuración, conservación, adaptación o modificación, extracción, consulta, utilización, comunicación por transmisión, difusión o cualquier otra forma de habilitación de acceso, cotejo o interconexión, limitación, supresión o destrucción;....

<sup>56</sup> *Manual* (2021, 122): entre las causas de tales peligros figuran la ubicación de servidores alojados en terceros países, el muy escaso margen de negociación de clausulados con las grandes empresas tecnológicas, la existencia de subencargados, ausencia o deficiencia de controles de acceso a la información, o incertidumbre respecto a que las medidas de seguridad respondan con fidelidad a los requerimientos nacionales de seguridad (Esquema Nacional de Seguridad). Para conjurar estos peligros debe acudir a técnicas como el cifrado y el cumplimiento de requisitos establecidos para el encargado del tratamiento en el art. 28 RUEPD. Vid. las orientaciones de la AEPD en esta materia en <https://www.aepd.es/media/guias/guia-cloud-clients.pdf>

<sup>57</sup> En general, vid. *Manual*, 2021, 72 y ss y 99 y ss, respecto de tratamientos privados y públicos y modelos propuestos por el CORPME para cada tipología de contrato y rol se encuentran disponibles en sus repositorios corporativos y en el módulo “Documentación” de Prisma Adapt@.

<sup>58</sup> Según la AEPD: “La delimitación del régimen aplicable a los ficheros de titularidad pública y privada debe fundarse en un doble criterio: por una parte el responsable del fichero deberá ser una Administración Pública y por otra, en los supuestos que pudieran plantear una mayor complejidad, sería necesario que el fichero sea creado como consecuencia del ejercicio de potestades públicas.” Vid. Resolución: R/01107/2017, disponible en <https://www.aepd.es/documento/00517-2016.pdf>

<sup>59</sup> Respecto de los conceptos de responsable y encargado del tratamiento de datos, el art. 4.7 RUEPD define al responsable del tratamiento como la persona física o jurídica, autoridad

pública, servicio u otro organismo que, solo o junto con otros, determine los fines y medios del tratamiento....” Y según el art. 4.8 del mismo texto “es encargado del tratamiento: la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u otro organismo que trate datos personales por cuenta del responsable del tratamiento.

<sup>60</sup> Vid. GUICHOT REINA (2006, 1886) y VIVAS TESÓN (2018, 132). Por su parte, MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 8), matiza que mientras que el personal que trabaja en el Registro, es decir, dependiendo del responsable del fichero, puede considerarse como “encargado del tratamiento” no parecen tener este carácter los terceros usuarios de la información registral.

<sup>61</sup> Consultable en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad>. Transcribimos su contenido literal más interesante a nuestros efectos.

<sup>62</sup> MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 11) prefiere en su argumentación este fundamento de la letra e), aunque otros autores se muestran más dudosos. En cualquier caso, resulta útil en refuerzo de esta justificación la Disp. Adic. décima de la LOPD relativa a las Comunicaciones de datos por los sujetos enumerados en el artículo 77.1.

<sup>63</sup> Vid. *Manual* (2021, 24).

<sup>64</sup> Vid. FERNÁNDEZ SAMANIEGO y FERNÁNDEZ LONGORIA, (2019), “El interés legítimo para legitimar el tratamiento de datos”, en *Tratado de protección de datos* (Doctor RALLO LOMBARTE, Artemi), Ed. Tirant lo Blanch, pp. 186.

<sup>65</sup> GIL GONZÁLEZ (2022, 58 y ss), respecto del consentimiento del afectado distingue entre el estándar de interesado medio (que indicará el nivel de su comprensión para un grupo determinado) y el estándar subjetivo de un interesado (particular y concreto). Frente a estos dos, un tercer estándar “de la parte contraria”, es decir del responsable del tratamiento, que concurre con su “interés legítimo” al que se refiere la letra f) del citado art. 6.1 RUEPD y que no debe confundirse en ningún caso con el interés legítimo del solicitante de publicidad. Lo conveniente es una armonización entre dichos tres estándares; de lo contrario será manifiesto (y perturbador) el conflicto entre el consentimiento (del interesado) y el interés legítimo (del responsable).

<sup>66</sup> Vid. *Manual* (2021, 29): son medios válidos para este propósito la existencia de una dirección de correo electrónico creada al efecto, una dirección postal, un número de teléfono (gratuito, o al menos, sin coste adicional) o la existencia de un sitio web que permita la gestión de estos trámites. En caso de que los datos del interesado hayan sido comunicados a un tercero, se comunicará a estos terceros la revocación del consentimiento del interesado y se procederá a bloquear los datos mientras pueda surgir algún tipo de responsabilidad al respecto.

<sup>67</sup> Aceptan (relativamente) el consentimiento del interesado MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 8) y MORAL MORO (2010, 211 a 225) pero discrepa GUICHOT REINA (2006, 1870, nota 6) que echa de menos la protección de menores no emancipados, personas con discapacidad y ausentes, cuyo consentimiento no suele constarle al registrador, ni siquiera en forma tácita. Se plantea el caso contrario de cesión de datos por tales órganos al Registro, citando a BASTIDA FREIJEDO y VILLAVARDE MENÉNDEZ, (2005), “Protección de datos y Registros de la Propiedad y Mercantil. La necesidad de una pronta adaptación normativa”, *Diario La Ley*, Sección Doctrina, 20 de junio de 2005, ef. D-153, p. 1902.

<sup>68</sup> VIVAS TESÓN (2018, 133, 134 nota 40, y 135): el carácter facultativo de la inscripción conlleva el consentimiento tácito del interesado para que sean publicados los datos registrables para fines idénticos (y no otros) a los que motivaron su recogida. Cualquier información solicitada para una finalidad distinta debe ser, por consiguiente, rechazada o bien autorizada mediante un nuevo consentimiento del afectado. En caso contrario, el registrador incurre en infracción sancionable, como prevé la LOPD.

<sup>69</sup> Tampoco parece que aquél consentimiento sirva de base en los casos de anotación preventiva, ni, en general, en ninguno de aquellos supuestos en que los asientos se practican a instancia de un órgano judicial o de la Administración.

<sup>70</sup> MARTINEZ ESCRIBANO, *idem*. No en vano la RDGRN de 11 de septiembre de 2009 (RJ/2009/4570) alude a la investigación judicial del patrimonio del ejecutado (ex art. 590 Lec): el Letrado de la Administración de Justicia acordará, por diligencia de ordenación, dirigirse a los registros públicos (entre otras entidades) que el ejecutante indique (en expresión sucinta), para que faciliten la relación de bienes o derechos del ejecutado de los que tengan constancia, pero solo en el caso de que el ejecutante no pudiera obtenerlos por sí mismo, o a través de su procurador.

<sup>71</sup> No en vano, dicha Instrucción de 1998 prevé: “Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años” (acuerdo 6º).

<sup>72</sup> En materia registral, habrá de estarse generalmente a la capacidad de disponer inmobiliaria y, aunque dicho precepto se refiere a los mayores de catorce años, recordemos que la emancipación solo es posible a partir de los 16 años. Precisamente en su pfo. 1.2 prevé: “se exceptúan los supuestos en que la ley exija la asistencia de los titulares de la patria potestad o tutela para la celebración del acto o negocio jurídico en cuyo contexto se recaba el consentimiento para el tratamiento”. Continúa el pfo 2º: dicho “tratamiento de datos solo será lícito si consta el del titular de la patria potestad o tutela, con el alcance que determinen los titulares de la patria potestad o tutela”.

<sup>73</sup> En efecto, GIL GONZÁLEZ (2020, 170 y ss.) alude al derecho de oposición (ex art. 21 RUEPD por remisión del art. 18 LOPD) que implica una cierta capacidad de disposición del titular respecto de sus datos personales, derecho que no debe ser obstaculizado injustificadamente, sin perjuicio de la conveniencia de mención explícita y clara al interesado durante el tratamiento de sus datos.

<sup>74</sup> Vid. sobre esta materia la Ley 10/2010, de 28 de abril y su Reglamento, el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo. Concretamente la Orden ECC/2402/2015, de 11 de noviembre, crea el Órgano Centralizado de Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (CRAB) del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. Queda así cubierta la exigencia rango de ley (ex art. 8 LOPD), que podrá determinar las condiciones generales del tratamiento y los tipos de datos objeto del mismo así como las cesiones que procedan correspondientes a los responsables del tratamiento (Registradores y CORPME, ex 32.3 de la Ley 10/2010 aunque esta norma alude a *encargados* del tratamiento) por lo que las comunicaciones que se realicen al CRAB (y cuyo destinatario final es el SEPBLAC, Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de capitales y de infracciones monetarias) constituyen cesiones de datos de las que no debe informarse a los titulares de tales datos que tampoco podrán ejercitar los derechos habituales. Además el art. 15 de la Ley 10/2010 prevé que los sujetos obligados (Registradores) pueden proceder a la creación de ficheros donde se contengan los datos identificativos de las personas con responsabilidad pública, aun cuando no mantuvieran con las mismas una relación de negocios, sin necesidad de contar con el consentimiento del interesado. Vid. *Manual* (2021, 113).

<sup>75</sup> En dicha Ley se dota al inicial y breve art. 222 LH de una serie de apartados que han tenido repercusión más o menos directa en el equilibrio entre las garantías de una efectiva publicidad formal y la materia de protección de datos. Incluso se dio cierta pugna judicializada por diversos colectivos (Notariado y empresas de información) en relación a la jerarquía entre

las normas hipotecarias (legales y reglamentarias) de las últimas reformas (desde 1998), como señala GUICHOT REINA (2006, 1897). Entre los fallos más relevantes al respecto centrados en los arts. 222 LH y 332 RH (este último con cierto historial de vicisitudes judiciales en los años 2000 y 2001), vid. la STS (Sala 3ª) de 24 de febrero y 12 de diciembre de 2000 (RJ 2001, 552); 31 de enero (RJ 2001, 1083), 9 de abril (RJ 2001, 4214) y 7 de junio de 2001 (RJ 2001, 6236); además de la STS (Sala Primera) de 3 de enero de 2011 (RJ 2011, 426) y la STC de 20 de noviembre de 2000.

<sup>76</sup> Ley 11/2023, de 8 de mayo, en adelante, de modificación de la Ley hipotecaria entre otras materias, con lo que extractamos su extenso título. Esta actualización ha entrado en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece su disposición final 18.6.

<sup>77</sup> Vid. RDGRN de 19 de noviembre de 2012 (RJ 2013\1133): el acceso electrónico de los ciudadanos a la información registral (solo) a través del sistema FLOTI lo que supone la aplicación al ámbito hipotecario del derecho general de relacionarse con la Administración por medios electrónicos que a los ciudadanos atribuye la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos (vid. Instrucción de 10 de abril de 2000 de interconexión recíproca entre los registradores con la finalidad de facilitar el uso de técnicas telemáticas en la solicitud y remisión de publicidad formal).

<sup>78</sup> Se trata en última instancia de una cuestión de operativa de Registro, siendo conveniente un sistema sólido de identificación del presentante, sin perjuicio de que los datos se obtengan directamente de su titular o provengan de otras fuentes (vg., una gestoría) y de que pueda demostrarse que se ha cumplido con dicha obligación (proactividad). Aunque los únicos facultados por ley para exigir la identificación y el DNI a un ciudadano son las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, sería muy recomendable tanto que se presente como que se pida el DNI en el Registro como medida de seguridad en la identificación. Vid. *Manual*, (2021, 97).

<sup>79</sup> A este respecto, la LOPD (D.A. 7ª) prevé la referencia al número (completo o no) del DNI, especialmente para el caso de notificaciones infructuosas por las Administraciones en boletines oficiales y demás medios de comunicación (art. 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

<sup>80</sup> Vid. *Manual* (2021, 121).

<sup>81</sup> Vid. RDGRN de 12 de diciembre de 2012 (RJ 2013\1145).

<sup>82</sup> Aunque no parece haber diferencias relevantes entre la solicitud de acceso tradicional y telemático al contenido registral, al menos respecto de particulares, según GUICHOT REINA (2006, 1886 a 1889), esta cuestión deberá volver a examinarse a la luz de las modificaciones introducidas por la Ley 11/2023.

<sup>83</sup> FLOTI se basa en los datos obrantes en el índice informatizado de fincas y derechos, que permite la localización registral de una finca y la obtención por el interesado de publicidad formal por medio de correo electrónico en el menor tiempo posible (máximo de siete horas hábiles). El uso del servicio se realiza a través de un servidor seguro (SSL) que garantiza la confidencialidad de los datos personales y bancarios de los usuarios. Vid. MARTÍNEZ GARCÍA, E. y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, C. (2021, 462).

<sup>84</sup> Vid. *Manual* (2021, 78 y ss).

<sup>85</sup> Vid. *Manual* (2021, 76 y 77) que restringe al máximo la aportación de fotocopia siguiendo la Circular 1/2003, del CORPME.

<sup>86</sup> Vid. *Manual* (2021, 77).

<sup>87</sup> Recordemos que la información disponible según el art. 222.9 LH, a través de comunicación electrónica y con valor de nota simple informativa, versará sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre adminis-

tración y disposición de bienes inmuebles, salvo en lo atinente a las resoluciones judiciales que establezcan medidas de apoyo a personas con discapacidad.

<sup>88</sup> La RDGRN de 1 de abril de 2013 (RJ\2013\3662) estima que el recurso debe prosperar en cuanto a la afirmación de que la interesada tiene derecho a solicitar la exhibición directa del libro en el que conste la finca a que se refiere su interés, pero con la importante matización de que la exhibición no puede ser del libro físico sino de su reproducción, y no de todo, sino sólo en la parte necesaria para satisfacer el interés legítimo de la solicitante.

<sup>89</sup> La RDGRN de 16 de diciembre de 2016 (RJ\2016\6632) estima el recurso porque considera que aunque el error registral cometido en la numeración de las fincas no atribuye la propiedad de las mismas, la manifestación de los historiales registrales de las fincas controvertidas podría aclarar definitivamente la situación.

<sup>90</sup> Respecto a los datos que no deben incluirse en la publicidad formal, el *Manual* (2021, 112) se remite a la Circular 1/2003, sobre el modo de expedir la publicidad formal elaborada precisamente a petición de la Junta de Gobierno del Colegio y dirigida a los distintos Decanatos Autonómicos, ante la quejas recibidas de la Dirección General de Registros y del Notariado acerca de la forma de suministrar la publicidad registral en Madrid y las inspecciones efectuadas por la Agencia de Protección de Datos a algunos Registros de la Propiedad.

<sup>91</sup> *Manual*, (2021, 84) en este sentido: “cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros relativos a una misma finca o entidad”. Para la RDGRN de 29 de julio de 2010 (RJ 2010\5137), procede indicar la condición de gananciales pero no del nombre del cónyuge, y la RDGRN de 3 de diciembre de 2010 (RJ 2011\550) desestima el interés invocado respecto a una liquidación de la sociedad de gananciales, porque la solicitud no tiene por objeto fincas determinadas, sino todas las que hayan figurado a nombre de determinada persona y, además, en los respectivos historiales registrales no figura ni la solicitante ni su ex cónyuge. Por falta de identificación de las fincas la RDGRN de 17 mayo de 2018 (RJ 2018\2490) desestima el recurso.

<sup>92</sup> Respecto a asientos cancelados, no cabe la nota simple informativa (el art. 222.5 LH se refiere a “asientos vigentes”) y la certificación literal sólo comprenderá los cancelados a solicitud expresa del Juez o Tribunal o de los interesados (340 RH y 234 LH). Este es el criterio restrictivo de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 que confirma la recién citada RDGRN de 3 de diciembre de 2010 y la RDGRN de 28 de abril de 2014 (RJ 2014\3224).

<sup>93</sup> GUICHOT REINA (2006, 1894 y 1895) contrapone al anterior el acceso por terceros (con intermediación del registrador, también al índice personas e *incapacitados* (hoy, personas con discapacidad), mediante un determinado procedimiento (solicitud, comprobación identidad, autorización/denegación). En pp.1905 y ss, se plantea que quizá en la *mens legislatoris* esta vía solo se previó para notarios porque resulta excesivo dicho acceso de cualquier empleado público, para cualquier finalidad que requiera conocimiento de bienes inmuebles y a todos los datos.

<sup>94</sup> Vid. *Manual* (2021, 86-87). Así, en el caso de comunicaciones al SEPBLAC o al CRAB no debe informarse al titular de los datos de estas peticiones (es decir, se excluye la *consulta de consultas*). En general, es precisa la comprobación registral de la idoneidad en la finalidad de la consulta, pues el interés legítimo de los funcionarios, pese a presumirse, debe expresarse en el Registro mediante requerimientos concretos, para cumplimiento de la normativa y tratamiento profesional por el registrador. Salvo que expresamente la Administración Pública solicitante determine el medio de información y siempre que el mismo sea conforme a la normativa, el registrador lo determinará así como su contenido.

<sup>95</sup> *Manual*, (2021, 88-89).

<sup>96</sup> *Manual, idem.*

<sup>97</sup> *Manual*, (2021, 91) En concreto, en cuanto a las comunicaciones a la Agencia Tributaria en los casos de posible detección de fraude fiscal en la autoliquidación del impuesto presentado por el interesado en la inscripción, resulta discutible la aplicación analógica a estos supuestos del art. 104 RH que prevé solo que “cuando resultare del mismo título haberse cometido algún delito, darán parte a la correspondiente autoridad judicial” (no alude a una comunicación a la Agencia Tributaria).

<sup>98</sup> GUICHOT REINA (2006, 1895) sienta una afirmación que ha resultado premonitoria pero ya muy matizable casi veinte años después de escribir su palabras (2006), al opinar respecto de la transición del formato papel al informático, sobre la base del antiguo tenor del art. 238 LH (¿llevarna simultánea de los libros del Registro en soporte papel e informático, durante la transición?), pero hoy deberemos esperar a la aplicación efectiva de la sustancial modificación de este precepto por Ley 11/2023, de 8 de mayo, ya vigente (desde mayo de 2023).

La D. T. 19ª de Ley 24/2001 estableció la obligación —incumplida— de trasladar a soporte informático (plazos, coste, sanciones por incumplimiento,...). En pp. 1900 y ss explica que la transición no iba a ser sencilla: además la digitalización (escaneado) no supone interrelación entre todos los libros del Registro, descartando la opción poco viable de un doble archivo informático: uno originario en papel, ahora digitalizado, de contenido pleno para funcionarios, y otro de contenido seleccionado mediante tratamiento profesional, para terceros no cualificados, con información extractada.

<sup>99</sup> VIVAS TESÓN (2018, 139 nota 55) cita la RDGRN de 27 de febrero de 2018 (RJ 2018, 813) Fto. 4º, actualizada por la RDGSJFP de 16 de julio de 2021 (RJ 2021\3928) que reconocen que podría compararse la dicción del art. 607 Cc. con sus antecedentes prelegislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de “cualquiera que lo exija” que figuraba en el art. 1736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el art. 1885 del Proyecto de Código Civil de 1851, expresión que el Código Civil definitivamente aprobado, toma de la Ley Hipotecaria primitiva, y la sustituye por la exigencia del “interés conocido”.

<sup>100</sup> Este precepto se remite a los arts. 327 (recurso gubernativo ante la DGRN, hoy DGS-JFP) y 328 (recurso ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal), todos ellos de la LH. GÓMEZ GÁLLIGO (2009, 3555, nota 29) observa que, frente al rechazo general por la jurisprudencia del recurso contencioso—administrativo contra las RDGRN en materia de publicidad formal, la propia jurisprudencia y la DGRN lo admite basándose en la consideración de estos supuestos de ejercicio de la función registral, como servicio público y no estrictamente como materia de Derecho civil. Vid. STS (Sala 1ª), de 3 de enero de 2011 (RJ 2011, 426) confirmando la STS (3ª), de 21 de noviembre de 2013 (RJ 2013, 7636) como explica la RDGSJFP de 16 julio 2021 (RJ 2021\3928): lo que procede es que ante una calificación negativa el presentante recoja el documento y subsane la falta señalada durante la vigencia del asiento de presentación (ex art. 19 LH).

<sup>101</sup> VIVAS TESÓN (2018, 144 y 145), con cita de la RDGRN de 30 de mayo de 2014 (RJ 2014, 3817), Fto. 1º.

<sup>102</sup> Es el caso citado por VIVAS TESÓN (2018, 147), de la RDGRN de 25 de noviembre de 2016 (RJ 2016, 6063) en que se indicaba como causa de la solicitud de la nota simple informativa la necesidad de realizar una oferta de compra, pero no haciéndose constar debidamente los datos identificadores del inmueble (ex art. 222.bis.5º LH) para que el registrador pudiera dar cumplimiento a su deber de calificación respecto del interés legítimo.

<sup>103</sup> Vid. RRDGRN de 27 de junio de 2017 (RJ 2017/3774) y 9 de enero de 2018 (RJ 2018/42).

<sup>104</sup> VIVAS TESÓN, *Idem*.

<sup>105</sup> Se añaden respectivamente por el art. 96.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y la dicción del art. 222.10 por Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad. Con apoyo expreso en tales preceptos, la Ley 11/2023 matiza en el art. 251.2 ult. pfo: El libro de entrada correspondiente a cada finca deberá ser accesible telemáticamente y de forma directa a los funcionarios y empleados a los que se les presume su interés en la consulta, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 221 y mediante el acceso previsto en el artículo 222.10.

<sup>106</sup> Vid. GUICHOT REINA (2006, 1902-1907), y MORAL MORO (2010, 271-272). Según MARTÍNEZ ESCRIBANO, (2020, 12 y 13) siempre cabría la posibilidad de que el registrador como responsable del tratamiento filtre o depure qué datos personales deben suministrarse, incluso en los casos de funcionarios en ejercicio de su cargo. Otra opción, más segura pero de *lege ferenda*, es que la ley sea más precisa respecto a los fines que legitiman a dichos funcionarios para acceder a los datos.

<sup>107</sup> Vid. *Manual* (2021, 82 y ss) y RDGRN de 23 de enero de 2018 (RJ 2018, 153). Esta misma Resolución, sin embargo, estima el recurso en el sentido de no limitar la identidad del firmante: “no solo es admisible la firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, sino hoy también la realizada por medios físicos o telemáticos”, incluyendo la firma electrónica.

<sup>108</sup> Ello hace decir a VIVAS TESÓN (*idem*), que, por su debilitamiento, dicha presunción no tiene mucho sentido. En definitiva, lo decisivo es que dicha calificación del interés le permite cumplir su tratamiento profesional de la información. Vid. RDGRN de 11 de septiembre de 2009 (RJ2009/4570) y RDGRN de 8 de abril de 2018 (RJ 2018, 1497).

<sup>109</sup> Según se desprende de la RDGRN 20 de septiembre de 2013 (RJ/2013/7622) debe identificarse debidamente al destinatario último de la información pues es el registrador quien tiene que responder ante el titular de los datos de la identidad del destinatario final, lo que resulta imposible si carece de dicha información. No en vano, la Instrucción de 1998 prevé: “Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años” (acuerdo 6º). Es por ello por lo que se rechaza que en el apartado correspondiente (“titular de las fincas”) se haga constar expresamente “a nombre de quien esté” con aparente irrelevancia de la persona a la que haya de investigar.

<sup>110</sup> Para GÓMEZ GÁLLIGO (2009, 3534 nota 2) el caso de los detectives no es una novedad con arreglo a la anterior Ley 23/1992, de 30 de julio de Seguridad Privada (art. 19). Vid arts. 48 y 49 sobre servicios (e informes de investigación privada) de la vigente Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada, con el límite de que no atenten contra el derecho al honor, a la intimidad personal o familiar o a la propia imagen o al secreto de las comunicaciones o a la protección de datos.

<sup>111</sup> Esta autora cita la Sentencia del TEDH *Dragan Petrović contra Serbia*, Sección Cuarta, (rec. N° 75229/2010), 14 de abril de 2010. En ello coincide también BASTIDA FREIJEDO y VILLAVARDE MENÉNDEZ (2005, 1902) denunciando una normativa en este punto demasiado laxa, especialmente respecto de los sujetos jurídicos privados.

<sup>112</sup> Requisitos expresados en múltiples ocasiones; vid. vg. RDGRN de 25 de noviembre de 2016 (RJ 2016, 6063).

<sup>113</sup> Lo confirma la STS (3ª) de 7 de junio de 2001 (RJ 2001, 6236) que recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda calificar la concurrencia de interés legítimo.

<sup>114</sup> Vid. *Manual* (2021, 73). Por su parte, MARTÍNEZ GARCÍA y MIQUEL LASSO DE LA VEGA, (2021, 458) también analizan estos requisitos (conocido, directo, legítimo, patrimonial), y MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 20 nota 15).

<sup>115</sup> Vid. MARTÍNEZ GARCÍA y MIQUEL LASSO DE LA VEGA (2021, 468). Vid. RDSJFP de 2 de junio de 2020 (RJ 2020\3354) que denegaba la información solicitada sobre el domicilio del titular registral, respecto del cual no se acredita un interés legítimo concreto.

<sup>116</sup> Lo confirman MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 16) y MORAL MORO (2010, 230) y la RDGRN de 9 enero de 2020 (RJ 2020\929). También el *Manual* (2021, 73) coincide en este alcance de la publicidad y lo matiza respecto a dichas acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación, ...), al menos para el previo estudio de su viabilidad.

<sup>117</sup> En un caso semejante, el de la RDGRN de 27 de febrero de 2018 (RJ 2018, 813), la recurrente alega con éxito que la Ley de Protección de Datos no puede vulnerar derechos fundamentales como el de tutela judicial efectiva (ex art. 24 CE).

<sup>118</sup> Vid. entre otras, dicha RDGRN de 27 febrero 2018 (RJ\2018\813) que los enumera: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas (compraventas, préstamos hipotecarios, etc.) 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 datos; b) cuando, a juicio del registrador se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter “tráfico jurídico inmobiliario”, protegido por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho reconocido o el cumplimiento de un deber impuesto legalmente, cuando se acredite suficientemente al registrador; y d) 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 (vg., Circular 3/2010, de 29 junio del Banco de España).

<sup>119</sup> Vid. RDGSGFP de 4 de junio de 2020 (RJ 2020\3006). En el caso de la RDGSJFP de 16 de julio de 2021 (RJ 2021\3928) se desestima el recurso porque la finalidad concreta (la realización de una tasación) solo se expresa en momento inadecuado, es decir, en el propio escrito del recurso.

<sup>120</sup> GUICHOT REINA (2006, 1871-1874). Vid. la Instrucción de 17 de febrero de 1998 de la DGRN, denominada precisamente por su objeto principal “Instrucción sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en caso de petición en masa”.

<sup>121</sup> MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 18): El punto Quinto de esta instrucción de 1998 determina que los registradores no expedirán publicidad formal cuando el objeto de la solicitud sea su incorporación masiva a bases de datos, registros paralelos con fines excluidos (¿y si el texto quiso decir “exclusivo”? de comercialización o reventa, sin responder a mandato alguno del interesado. Por el contrario, las solicitudes de publicidad formal en masa sí son atendidas en ciertos supuestos conforme a dicha Instrucción: a) estudios estadísticos con base en una disposición legal que lo autorice; b) si su objetivo satisface un interés público, y c) si deriva de un Convenio de colaboración suscrito con el Colegio de Registradores, que es a quien por vía normativa corresponde publicar las estadísticas con referencia a las bases de datos de los registros (ex art. 622 RH).

<sup>122</sup> GIL GONZÁLEZ (2022, 317 y 318), añadiendo en su Anexo I de su trabajo una interesante Guía de Buenas Prácticas.

<sup>123</sup> Ambas resoluciones son citadas en el *Manual* (2021, 85 y 86). Así la investigación periodística constituiría un interés legítimo siempre que la intromisión guarde “congruencia con la

finalidad expresada, careciendo de efecto legitimador cuando se ejercite de modo desmesurado o exorbitante al fin en atención al cual la Constitución le atribuye especial protección” (STC 185/2002 de 14 octubre, RTC 2002\185). En otro aspecto, en relación al conflicto con el derecho al honor, se refleja el difícil equilibrio: “El valor preponderante de las libertades públicas (en este caso, la de información), como garantía de una opinión pública libre indispensable para la efectiva realización del pluralismo político”, solamente puede ser protegido cuando se ejerciten en conexión con asuntos que son de interés general por las materias a que se refieren y por las personas que en ellos intervienen (STC 107/1988 de 8 junio, RTC 1988\107).

<sup>124</sup> Manual (2021, 85).

<sup>125</sup> VIVAS TESÓN (2018, 151), entre otros autores ya citados.

<sup>126</sup> Vid. GUICHOT REINA (2006, 875 y 1876), y Manual (2021, 110). Lo confirma la STS 7 de junio de 2001 (RJ 2001, 6236) y la RDGSJFP de 16 de julio de 2021 (RJ 2021\3928). Es decir, en ningún caso la propia calificación realizada conforme al procedimiento legal cae bajo el ámbito de protección de datos, sino solo la falta de tratamiento profesional de tales datos (normalmente a través de su calificación, sujeta a recursos y, en su caso, a responsabilidad). Vid. confirmándolo VIVAS TESÓN (2018, 148 y 149).

<sup>127</sup> VIVAS TESÓN (2018, 147) y ROCA TRÍAS, (2026, 26), al constituir una excepción al principio de protección debe ser medido de forma precisa en cada ámbito y con criterios restrictivos (y cita el supuesto de la petición en masa).

<sup>128</sup> HERRERO OVIEDO (2021) alude en este sentido a la técnica de “los tres pasos”.

<sup>129</sup> Respecto a la noticia, vid. *Protección de Datos abre expediente a 33 registradores*, en <https://www.eleconomista.es/legislacion/noticias/2740946/01/11/Proteccion-de-Datos-abre-expediente-a-33-registradores.html>.

<sup>130</sup> Según la denuncia se cobraba 10,56 euros por nota simple, lo que consideraba que carecía de respaldo legal, puesto que el arancel marca tres euros.

<sup>131</sup> Resolución de archivo de actuaciones practicadas de oficio por la Agencia Española de Protección de Datos ante la entidad Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. disponible en <https://www.aepd.es/documento/e-00562-2010.pdf>.

<sup>132</sup> Vid. RDGRN de 12 de diciembre de 2014 (RJ2015\145).

<sup>133</sup> Vid. RDGRN de 20 de noviembre de 2012 (RJ 2013\694).

<sup>134</sup> Vid. RDGRN de 12 de febrero de 2015 (RJ2015\1219). En ciertas ocasiones, dignas de perplejidad, bajo el argumento (más bien, excusa) de la “obligada protección de datos” el registrador con exceso de celo niega la publicidad de datos inmobiliarios realmente pertinentes por considerarlos “irrelevantes”. Vid. VIVAS TESÓN, op. cit., p. 131 y MARTÍNEZ ESCRIBANO, op. cit. p. 22.

<sup>135</sup> Concretamente en p. 3553 (nota 26) recuerda que esa es la opinión del Consejo de Estado (en Dictamen no preceptivo de 9 de julio de 1998), pues si la elección correspondiese al consumidor el registrador no podría aplicar dicha normativa de datos con plena autonomía.

<sup>136</sup> Vid. MARTÍNEZ ESCRIBANO (2020, 16) y GÓMEZ GÁLLIGO (p. 3534) que en la extensa nota 2 hace un balance de la progresión de estas resoluciones e instrucciones desde 1983. Es la idea de VIVAS TESÓN, op. cit., pp. 136 y 137 que parece muy razonable de *lege ferenda*.

<sup>137</sup> Vid. RDGRN de 28 de abril de 2014 (RJ 2014\3224).

<sup>138</sup> GIMENO SENDRA (1999, 782).

<sup>139</sup> Vid. RRDGRN de 29 de julio de 2010 y 3 de diciembre de 2010 (RJ 2011\550).

<sup>140</sup> VIVAS TESÓN, op. cit. pp. 130 y 152. Vid. en el mismo sentido Manual p. 76. Datos excluides de la publicidad registral (en un sentido orientativo).

<sup>141</sup> Vid. 332.8 RH y RDGRN 19 de noviembre de 2012 (RJ 2013\1133).

<sup>142</sup> Según el art. 236 LH “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”. Vid. la RDGRN de 26 de junio de 2017 (RJ 2017, 3769). 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.

<sup>143</sup> Así lo resalta la RDGRN de 9 enero 2020 (RJ 2020\929). Vid. *Manual* (2021, 16).

<sup>144</sup> *Manual* (2021, 72 y ss): tales medidas tienen un carácter variado: legal (infracciones, derechos del interesado, gestión de reclamaciones,...), físico (ubicación, video-vigilancia), técnico (copias de seguridad y restauración de sistemas, seguridad lógica —contraseñas, certificados, arquitecturas y configuraciones de seguridad específicas— tanto en los entornos tecnológicos de los Registros como en los accesos remotos y conexiones al exterior; gestión de cambios y mantenimiento, sala de servidores y centro de procesamiento de datos, CPD) y de tipo organizativo (gestión de documentación, soportes, servicios externos,...).

<sup>145</sup> *Manual* (2021, 202-205).

<sup>146</sup> Conste nuestra gratitud a Dn. Óscar Vázquez Asenjo, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Mataró nº2, por la valiosa información proporcionada al respecto. Vid. también Registro de Actividades del tratamiento del CORPME disponible en <https://www.registradores.org/registro-de-tratamiento>.

<sup>147</sup> De este o parecido tenor: “Si concurriese alguna circunstancia en el futuro que nos obligue o permita alterar la finalidad del tratamiento manifestada, antes de ser aplicada tal decisión al titular de los datos se podrá en su conocimiento tanto la razón o causa que motiva la alteración referida, como en su caso la nueva finalidad resultante de ello”. Recordemos que El CORPME en enero de 2022 ha sido distinguido con el Premio a la Proactividad y Buenas Prácticas en el Cumplimiento del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), por su Guía de Buenas Prácticas para la centralización del cumplimiento del RGPD, una herramienta gratuita de autodiagnóstico que permite medir los niveles de madurez del servicio prestado en este aspecto. Disponible en [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/01/28/legal/1643385678\\_337828.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/01/28/legal/1643385678_337828.html)

<sup>148</sup> Consiste en consideraciones jurídicas (urbanística, ambiental o administrativa) sancionadas oficialmente que reflejarán, por nota marginal, condiciones restrictivas o expansivas al dominio delimitador de las fincas registrales.

<sup>149</sup> Carácter mixto presenta el libro del Edificio: si se asimila a la representación gráfica de la finca, si es publicidad registral pero no si se considera información asociada o adjunta a la finca, es decir no inscrita, solo depositada en el Registro de la Propiedad.

<sup>150</sup> VIVAS TESÓN (2018, 154): 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.

<sup>151</sup> SERNA BILBAO (2021), Legislación específica y aplicación supletoria del RGPD 2016/679 y LOPD 2018 (Comentario al art. 2.3 LOPD), en *Comentario al Reglamento General de Protección de Datos y a la Ley Orgánica de Protección de Datos personales y Garantía de los Derechos Digitales* (Troncoso Reigada, Antonio, dir.), Vol. 1, pp. 439 y ss.

<sup>152</sup> Vid. STJUE 9 de marzo de 2017 (asunto C-298/15), respecto al derecho de oposición ejercido oportunamente por el administrador que lo había sido de una sociedad anterior declarada

en quiebra, dato cuya constancia registral le impedía ejercer con normalidad su profesión en lo sucesivo.

<sup>153</sup> Vid. Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil. Según el art. 12. 1: “El Registro Mercantil es público y corresponde al Registrador Mercantil el tratamiento profesional del contenido de los asientos registrales, de modo que se haga efectiva su publicidad directa y se garantice, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado”. De esta afirmación legal se desprende que no es necesaria una acreditación específica sino que el interés del solicitante se presume (vid. RD-GRN de 29 julio 2010 (RJ\2010\5137). Y continúa el art. 12.3: “Los Registradores Mercantiles calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de las normas vigentes en las solicitudes de publicidad en masa o que afecten a los datos personales reseñados en los asientos. Le son aplicables los esquemas nacionales de interoperabilidad y seguridad citados respecto del Registro de la Propiedad”.

<sup>154</sup> Por su parte, MANRIQUE PLAZA (2010). Vid. VIVAS TESÓN (2018, 130) realiza algunas matizaciones que no son descartables en su aplicación a nuestro estudio. Así, nos recuerda que la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en su Exposición de Motivos advierte del delicado equilibrio entre el derecho a la información pública (105.b CE) y la protección de los datos, de mayor o menor sensibilidad.

<sup>155</sup> Los datos que deben ser facilitados al Registro Central de Titularidades reales se refieren en el art. 4 del Decreto 609/2023, de 11 de julio, por el que se crea el Registro Central de Titularidades Reales y se aprueba su Reglamento y son, entre otros, los que acreditan su identidad (nombre, apellidos, fecha de nacimiento, tipo y número de documento identificativo) además de residencia, nacionalidad y criterio que cualifica a esa persona como titular real.

<sup>156</sup> Así lo reconoce también el *Manual* (2021, 16). Antes de la Ley 11/2023 GUICHOT REINA (2006, 1906) proponía como solución para esta coordinación una reconducción del sistema mediante un reinterpretación sistemática de las previsiones de varios bloques normativos (LOPD, LH, Cód. Penal). En qué medida sea aprovechable o descartable esta argumentación lo veremos sin duda con el desarrollo y sobre todo la aplicación de dicha Ley.

*Trabajo recibido el 2 de octubre de 2024 y aceptado  
para su publicación el 18 de noviembre de 2024*

