

Protección de datos y documentos públicos

Registadores
DE ESPAÑA
BLOG



PROTECCIÓN DE DATOS Y PUBLICIDAD REGISTRAL





Hello!



I am Pascual Martínez

Catedrático de Derecho Civil

UCLM-CESCO

You can find me at

pascual.martinez@uclm.es



OBJETO

- + Protección de datos personales en el ámbito de los Registros jurídicos públicos:
- + **I. Registro de la Propiedad**
- + **II. Registro Mercantil**
- + **III. Registro de Bienes Muebles**



DERECHOS NO ABSOLUTOS

Acceso a los
documentos
públicos

Protección
de datos
personales



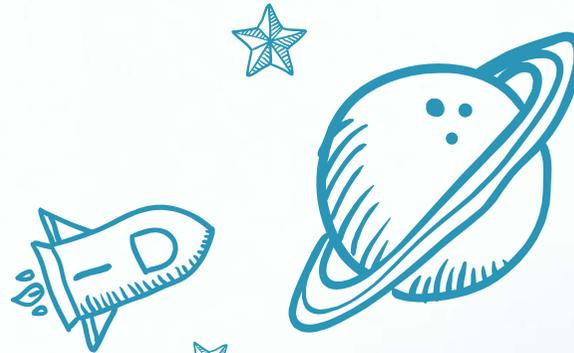
LÍMITES A LOS REGISTROS

- + Legislación hipotecaria
- + Legislación sobre protección de datos personales





- + ¿Contiene el Registro de la Propiedad datos personales?
 - + ¿De qué tipo?
- + ¿Le es de aplicación la normativa sobre protección de datos?
- + ¿La inscripción y la publicidad registral constituyen tratamientos de datos a los efectos de la LOPDGDD?



Efectivamente el Registro de la Propiedad contiene datos personales sobre todo en el amplio concepto que de los mismos incluyendo los patrimoniales tiene el Tribunal Constitucional.

Inscripción es voluntaria: el interesado al consentir en la misma ha dado el consentimiento necesario para el tratamiento de sus datos a través de la publicidad



RESOLUCIONES AEPD

En la de 8 de marzo de 2006 se exoneró de responsabilidad a un Ayuntamiento que publicó en el B.O.P. una **diligencia de embargo de bienes** contra una ciudadana haciéndose constar que estaba **casada en régimen de separación de bienes**, dato que se obtuvo de la nota simple del Registro de la Propiedad, estimándose que al estar amparado este dato por la publicidad registral **no hay infracción** a la normativa de protección de datos.

+ En otra de 20 de diciembre de 2006 se expresa claramente que la cesión de datos de la denunciante mediante **notas simples del Registro de Propiedad** que fueron **exhibidas en un programa de televisión** se encuentra regulada por una norma con rango de ley, la Ley Hipotecaria, y la publicidad formal se realizó por quien tiene competencia para ello, estimándose **correcta la exhibición** por aplicación del artículo 20 de la Constitución.

AUSENCIA DE REGULACIÓN HIPOTECARIA

- + Ley Hipotecaria (1946)
- + Reglamento Hipotecario (1947)
- + No hay referencia a la protección de datos personales como límite de la publicidad del Registro de la Propiedad.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE DATOS

- + La derogada Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, no era aplicable a los Registros de la Propiedad ni a los Mercantiles.

Protocolo de colaboración entre la Agencia de Protección de Datos y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de noviembre de 1994.



1998: REFORMA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA

+ art. 222 LH:

+ ***“6. Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal”.***

+ **art. 332 RH:** *“6. Los Registradores deberán exigir el cumplimiento de las normas vigentes sobre protección de datos de carácter personal y no atenderán las solicitudes de publicidad en masa o indiscriminada. La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la publicidad se exprese con claridad y sencillez, y sólo incluirá los datos previstos en el inciso primero del apartado 5, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales de la parte necesaria del contenido del Registro, a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier personal, que tenga interés legítimo en ello. También podrá solicitarse que la publicidad se extienda a extremos concretos”.*

+ Apartado 5º del mismo precepto: *“la nota simple, informativa consistirá tan sólo en un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación, donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos”.*

INSTRUCCIONES DGRN: IMPEDIR LA PUBLICACIÓN INDISCRIMINADA DE LOS DATOS QUE OBRAN EN LOS LIBROS REGISTRALES.

- + Resolución-Circular de 8 de abril de 1983, en relación a la adopción de medidas de identificación de los solicitantes al afirmar que: «(...) los registradores podrán, cuando las circunstancias así lo aconsejen, establecer algún tipo de control de la identidad de los que solicitan la manifestación de los Libros del Registro, de manera que quede en la Oficina información de los que, cada día, hayan examinado dichos Libros», indicación que fue confirmada por la Resolución-Circular de 12 de junio de 1985.
- + Con posterioridad, la Instrucción de 5 de febrero de 1987 estableció que: «Los Registradores establecerán el tipo de control que estimen oportuno acerca de la identidad y datos personales de quienes solicitan la manifestación de los libros del Registro, de manera que quede en la oficina información suficiente de las personas que cada día hayan examinado los libros u obtenido notas simples de su contenido»
- + y finalmente la Instrucción de 17 de febrero de 1998, recordando dichas disposiciones, establece que: «Sexto. 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» (cfr. Resolución de 4 de julio de 2013).

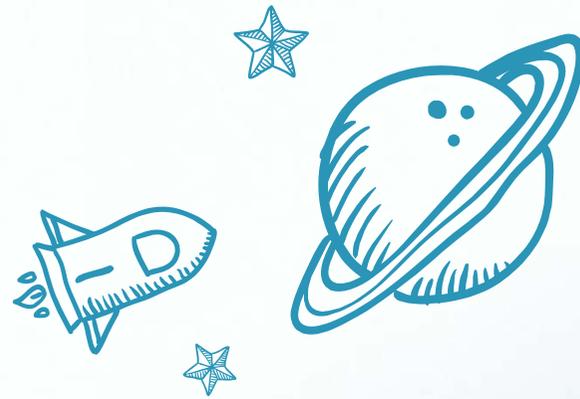
LOPD 1999

Tratamientos y
ficheros no
automatizados

Exclusión:
Registro Civil
y de Penados
y Rebeldes

**Registro de
la Propiedad**





AUSENCIA DE REGULACIÓN

Libre apreciación del Registrador



Normativa....

Art. 105, letra b) CE *"b) El acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo en lo que afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas"*.

Artículo 2 RGPD. Ámbito de aplicación de los Títulos I a IX y de los artículos 89 a 94. Se regirán por lo dispuesto en su legislación específica: **los tratamientos derivados del Registro Civil, los Registros de la Propiedad y Mercantiles.**

- + El art. **13 de la Ley 39/2015**, de 1 de octubre **derechos:**
- + **d) Al acceso a la información pública, archivos y registros"**
- + y **"h) A la protección de datos de carácter personal"**.

Art. 86 RGPD: *"los **datos personales de documentos oficiales ...podrán ser comunicadosa fin de conciliar el acceso del público a documentos oficiales con el derecho a la protección de los datos personales en virtud del presente Reglamento"***.

- + 2. A los efectos previstos en el artículo 5.1.d) del Reglamento (UE) 2016/679, **no será imputable al responsable del tratamiento, cuando los datos inexactos:**
- + d) Fuesen obtenidos de un **registro público por el responsable.**



I. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- + Se deniegan datos relativos a una finca o a derechos inscritos porque el Registrador los considera “irrelevantes”.
- + No existe régimen legal protector de datos de carácter personal en este ámbito.



ESPECIALIDADES DEL SISTEMA REGISTRAL

- + 1) Registro de títulos, no de derechos
- + 2) El Registro de la Propiedad **es público**, no de **libre acceso**
- + 3) Información accesible sólo a quien **tenga interés conocido y legítimo**
- + 4) Control exclusivo del Registrador
- + 5) La inscripción conlleva el **consentimiento tácito** del interesado para la publicidad de los datos registrables con fines idénticos.
- + 4) El tratamiento y **cesión de los datos registrales a terceros no requiere el consentimiento previo de su titular**, sin perjuicio de su derecho a ser informado, a su instancia, de las personas que han solicitado información respecto a su persona o bienes.

Derechos ARCO y Registro

- + **Derecho de acceso:** control de la **identidad del solicitante.**
- + Derechos de **rectificación y cancelación:** **propia regulación en materia hipotecaria, (art. 2.3 LO 2018).**
- + **Derecho de supresión** o “derecho al olvido”, los **asientos registrales cancelados han de conservarse** pues pueden ser relevantes para un litigio posterior.
- + No es posible ejercitar el derecho **de oposición, una vez han accedido los datos al Registro.**

El interés del solicitante de la información

- + El art. 607 CC establece que *“el Registro de la propiedad será público para los que tengan **interés conocido** en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos”*.
- + Se requiere del consultante *“**interés conocido**”* y ello, para evitar *“**pesquisas impertinentes**”*.
- + El art. 221 LH dispone que *“los Registros serán públicos para quienes tengan **interés conocido** en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo”*.
- + Exigencia de *“interés conocido”* al peticionario de la información registral, el cual **se presume** cuando la consulta sea realizada por **autoridad, empleado o funcionario público** que actúe por razón de su oficio o cargo, **no indicándose si tales personas deben o no manifestar el motivo de su actuación**.
- + **Art. 222 LH “1. Los registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, **tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación**”.**

art. 332 RH

- + *“3. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa.*
- + *Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro”.*

CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR

- + Calificar el interés conocido y legítimo del solicitante,
- + La finalidad de la información registral solicitada
- + Plazo legal de cuatro días hábiles para expedir las certificaciones.
- + Denegación motivada puede interponer recurso *ex art.* 228 LH.



RRDGRN de 9 de enero, 27 de febrero de 2018 y 3 de abril de 2018.

- + Este interés, sin embargo, no es cualquier interés sino un **interés patrimonial**
- + Artículo 14 de la Instrucción DGRN de 24 de octubre de 1996, que establece que el tratamiento profesional de la publicidad formal **excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica;**
- + La publicidad formal ha de expresar **fielmente los datos contenidos en los asientos registrales**, pero **sin extenderse a más** de lo que sea necesario para satisfacer el interés legítimo del solicitante.

ASIENTOS NO VIGENTES

- + Art. 234 LH: Cuando se pidiere o mandare dar certificación de una inscripción o anotación, y la que se señalare estuviera extinguida, el Registrador insertará a continuación de ella, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción.



STS (Sala 3ª) de 7 de junio de 2001 (RJ 2001, 6236)

- + Los problemas, que evidentemente comporta la exhibición material de los libros, no son justificación para dejar sin efecto el mandato incorporado al artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria, que, como se deduce del trámite parlamentario y de su propia literalidad (artículo 3.1 del Código Civil), tiene como finalidad lograr la publicidad del Registro de la Propiedad mediante la manifestación de los mismos libros y no sólo de su contenido.



RDGRN de 23 de enero de 2018

- + Un abogado interesa la expedición de certificación registral de la finca número 28.780 del Registro de la Propiedad de San Javier número 1 para su aportación al procedimiento administrativo que se tramita ante la Demarcación de Costas de Murcia. Recogía la solicitud presentada telemáticamente: «Que por serme necesaria para su aportación a expediente administrativo tramitado ante la Demarcación de Costas en Murcia intereso se me expida, certificación registral del historial de asientos, completo y actual, de la finca 26.780 (literal de todos los asientos vigentes y no vigentes), así como de la/s finca/s anterior/es de la que proceda. Ruego se proceda a la expedición de tal certificación en formato electrónico con CSV, y se me remita la misma al correo electrónico referido en el encabezamiento, junto con la factura correspondiente para su abono. Solicito se acceda a lo solicitado, y se expida la certificación interesada».
- + El registrador de la Propiedad de San Javier número 1, previo examen y calificación del documento presentado por «De Castro Gabinete Jurídico, S.R.L.», calificó el documento el día 25 de septiembre de 2017 bajo el siguiente defecto: «La certificación del historial registral de una finca se tiene que solicitar por Abogado que tenga la representación del titular registral y siempre que la solicitud sea para interposición de acciones judiciales/administrativas o para el estudio previo a las mismas. La instancia del abogado tendrá que estar firmada con firma legitimada notarialmente o ser firmada en el propio Registro. Todo ello a la vista de la doctrina mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado (...)».

Protección seguridad e integridad

- + El art. 222.11 LH excluye la **publicidad** por razón de la **protección de la seguridad e integridad** de las personas o de los bienes.



El precio de una operación de compraventa, ¿es un dato protegido por la LOPDGDD?

- + Peticiones de información registral y, concretamente, del **precio de venta de bienes**, con la **finalidad de entablar posibles acciones judiciales**.



Resolución de 27 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 13, por la que se deniega la manifestación íntegra de los libros del Registro.

- + En la solicitud de publicidad se indica que la certificación se solicita para el ejercicio de la acción de rescisión por lesión y la de complemento, pretendiendo conocer la interesada el dato del precio de compraventa para valorar la viabilidad de dichas acciones.
- + Toda vez que resulta acreditada ante la registradora la condición de heredera de la solicitante, según resulta de los propios asientos del Registro, el interés legítimo queda acreditado, ya que, además, se pretende el ejercicio de acciones judiciales que la Ley reconoce a quien ostenta tal cualidad.

Resolución de 6 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almuñécar, por la que se deniega la constancia del precio en una certificación.

- + **SUPUESTOS ADMISIBLES DE INCLUSIÓN DEL PRECIO en la publicidad:**
- + a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales, pues no se aplicaría el régimen de protección de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal;
- + b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria;
- + c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador,
- + y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende.

Bibliografía utilizada

- + Vivas Tesón, I. (2018). El nuevo régimen de protección de datos del Registro de la Propiedad. *Derecho Privado y Constitución*, 33, 117-156.

II. REGISTRO MERCANTIL

- + En lo que respecta al Registro Mercantil por su propia condición de **Registro de Personas** y por la **necesidad que los actos inscribibles** (cuentas anuales de sociedades, representantes y apoderados de sociedades mercantiles...) **se publiquen en el BORME** para los efectos de la publicidad, su concepto **se acerca más** quizás al de **fuentes accesibles al público que al de Registro propiamente dicho**, si no véanse algunas normas sobre la materia:
- + 1.- **La Ley 2/2007 de 15 de marzo** de sociedades profesionales que en su artículo 8. 5 dispone que la publicidad del contenido de la hoja abierta a cada sociedad profesional en el Registro Mercantil y en el Registro de Sociedades profesionales se realice en un portal de Internet bajo la responsabilidad del Ministerio de Justicia.
- + 2.- **El Real Decreto 171/2007** por el que se regula la publicidad de los protocolos familiares, dispone que la publicidad de los protocolos familiares podrá realizarse:
a) en el sitio Web de la sociedad....

PLANTEAMIENTO

- + Doña XXX, de profesión Abogada, presenta en el Registro Mercantil de su ciudad tres escritos solicitando la expedición de sendas CERTIFICACIONES RELATIVAS A LAS SIGUIENTES SOCIEDADES: A (inscripciones 7.ª hasta la última), B (historia registral en la que también figure el CIF de la Sociedad), y C (de la inscripción n.º 27 hasta el final). En los dos primeros escritos, a modo de alegación sobre su interés legítimo, Doña XXX hace constar que tiene interés legítimo y lícito sobre la información solicitada de dicha Sociedad para la investigación jurídica de sus bienes gananciales (comprados constante matrimonio junto con Don YYY) al objeto de su presentación en el Juzgado. En el tercero de los escritos, el relativo a la solicitud referente a la sociedad C, consigna Doña Ana: «Para presentación Juzgado».
- + Tras la presentación de estas solicitudes, el Registrador Mercantil se opuso, denegándole la expedición de tales documentos, por entender por entender que la solicitante carece de interés legítimo para ello, con cita de los artículos Art. 607 Código Civil, así como en base al obligado respeto a la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, que se considera incompatible con la amplitud de la información solicitada.
- + Por ello, Doña XXX interpuso recurso, contra la negativa del Registrador Mercantil, Don WWW, a expedir la información registral relativa a diversas sociedades mercantiles inscritas en el Registro Mercantil.

Resolución de 29 de julio de 2010, de la Dirección General de Registros y del Notariado

- + Los Registros Mercantiles son públicos, **sin necesidad de justificar interés legítimo** alguno, conforme a lo dispuesto en el 23.1, [Código de Comercio](#) y el [Art. 12 , Reglamento del Registro Mercantil](#), **dado que en el ámbito mercantil el interés se presume.**
- + El problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si la solicitante de la publicidad registral **está legitimada** para acceder a la misma en el presente supuesto, en el que la petición tiene por objeto sendas **certificaciones relativas a las citadas sociedades.**

EL INTERÉS LEGÍTIMO

- + El interés legítimo para tener derecho a obtener la **publicidad formal del Registro es concebido como más amplio que el interés directo**, de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito.
- + Además, en el ámbito del Registro Mercantil se refuerza el **principio general de publicidad** para adaptarse a las exigencias de transparencia y agilidad del mercado, **por lo que no es necesaria dicha prueba, pues el interés del solicitante se presume.**

LA PROTECCIÓN DE DATOS

- + El 12.3 , [Reglamento del Registro Mercantil](#) establece que “...**Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de las normas vigentes en las solicitudes de publicidad en masa o que afecten a datos personales reseñados en los asientos...**”, por lo que queda bajo la responsabilidad del Registrador la atención de las consultas relativas a datos personales.
- + Por todo ello, **la nota de calificación impugnada** por Doña XXX, emitida por el Registrador Mercantil, **no puede confirmarse**, ya que **la denegación de la expedición de las certificaciones** relativas a las sociedades A, B y C **únicamente pueden ceñirse a los datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad del Registro y a los datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los historiales registrales** a que se refiere la petición de publicidad formal.
- + Por lo que, **efectivamente, Doña XXX tiene derecho a que el Registrador Mercantil le facilite la información solicitada.**

III. REGISTRO DE BIENES MUEBLES

- + *Resolución de 1 de agosto de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba **el modelo de cláusula general voluntaria relativa al tratamiento de datos de carácter personal**, de conformidad con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.*
- + Los contratos inscribibles llevan ínsito un tratamiento de datos personales de los compradores o arrendatarios.

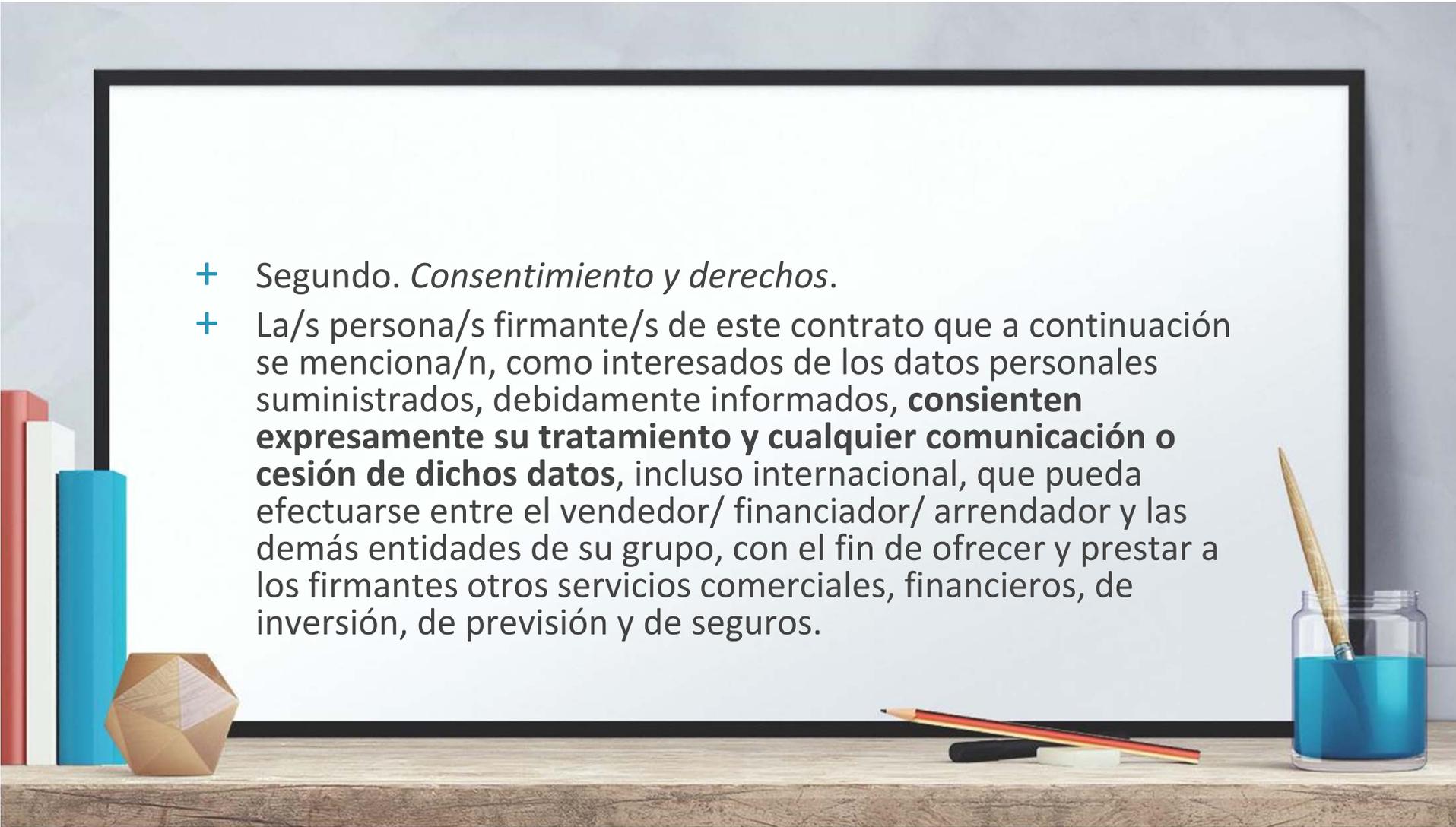
Modelo de cláusula de protección de datos

+ **Primero. Información.**

+ El (arrendador/vendedor/financiador) ha informado a todos los firmantes de este contrato, personas físicas, de que los **datos personales** solicitados, los obtenidos durante el estudio de la solicitud de esta operación o con motivo de la celebración de este contrato y los datos conexos que pudieran ser obtenidos de registros públicos u otras fuentes legalmente admitidas, **se incorporarán, gestionarán y procesarán en un tratamiento de datos de carácter personal** para el mantenimiento, desarrollo, cumplimiento y control de la relación contractual, incluyendo la transmisión de tales datos, en caso de incumplimiento, a sistemas comunes de información crediticia. La base jurídica del tratamiento es el propio contrato que se suscribe.

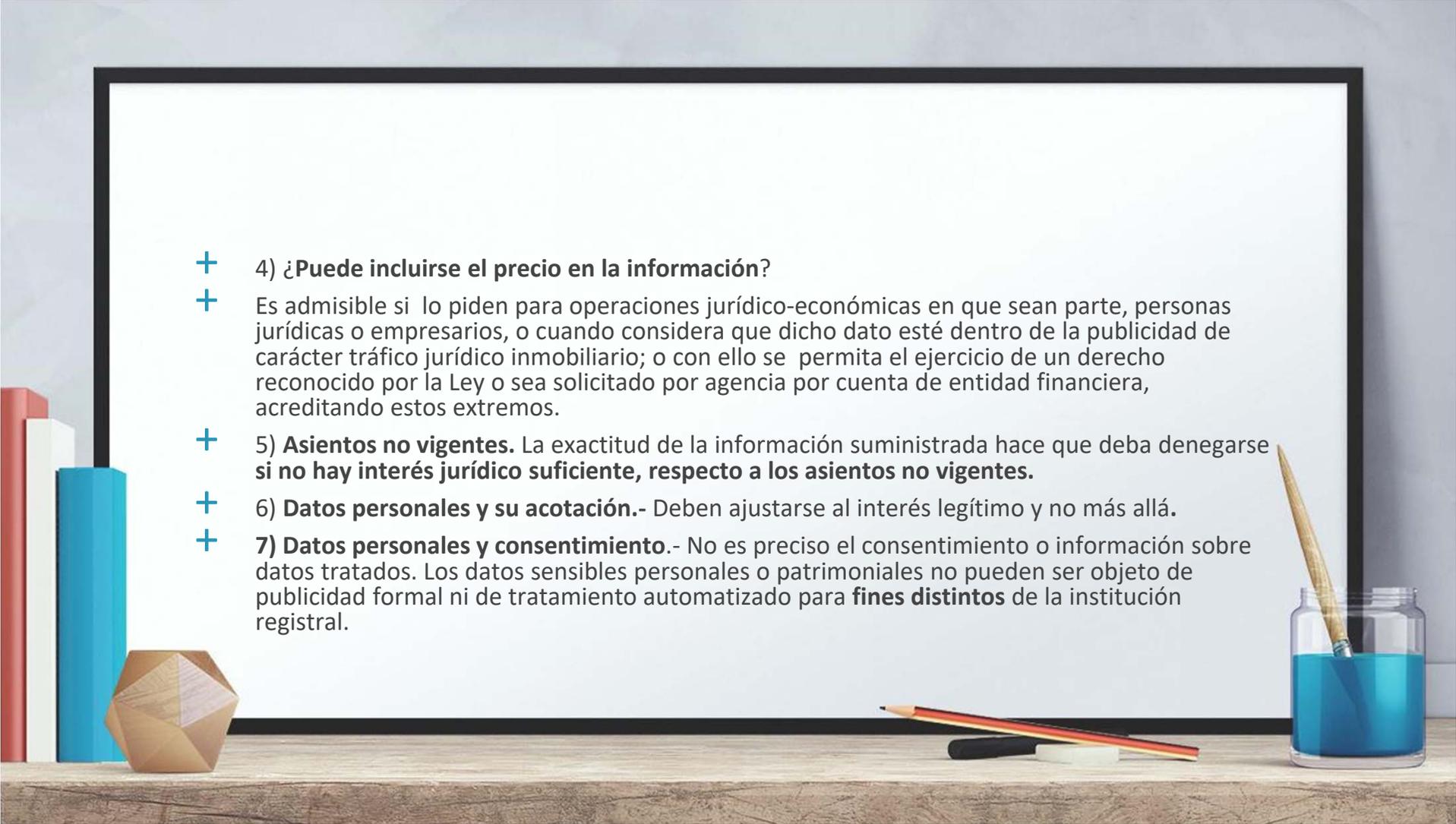
+ **El responsable del tratamiento de los datos es el (arrendador/vendedor/financiador)**, ante el cual las personas legitimadas para ello pueden ejercitar los derechos de información, acceso, rectificación, limitación, portabilidad, cancelación y oposición reconocidos en el citado Reglamento Europeo, en la normativa española sobre protección de datos y en su normativa de desarrollo, mediante escrito o correo electrónico dirigido al domicilio o dirección electrónica del arrendador/vendedor/financiador que figuran en el presente contrato o mediante correo electrónico, dirigido, en su caso, al delegado de protección de datos a la dirección ... @ ...

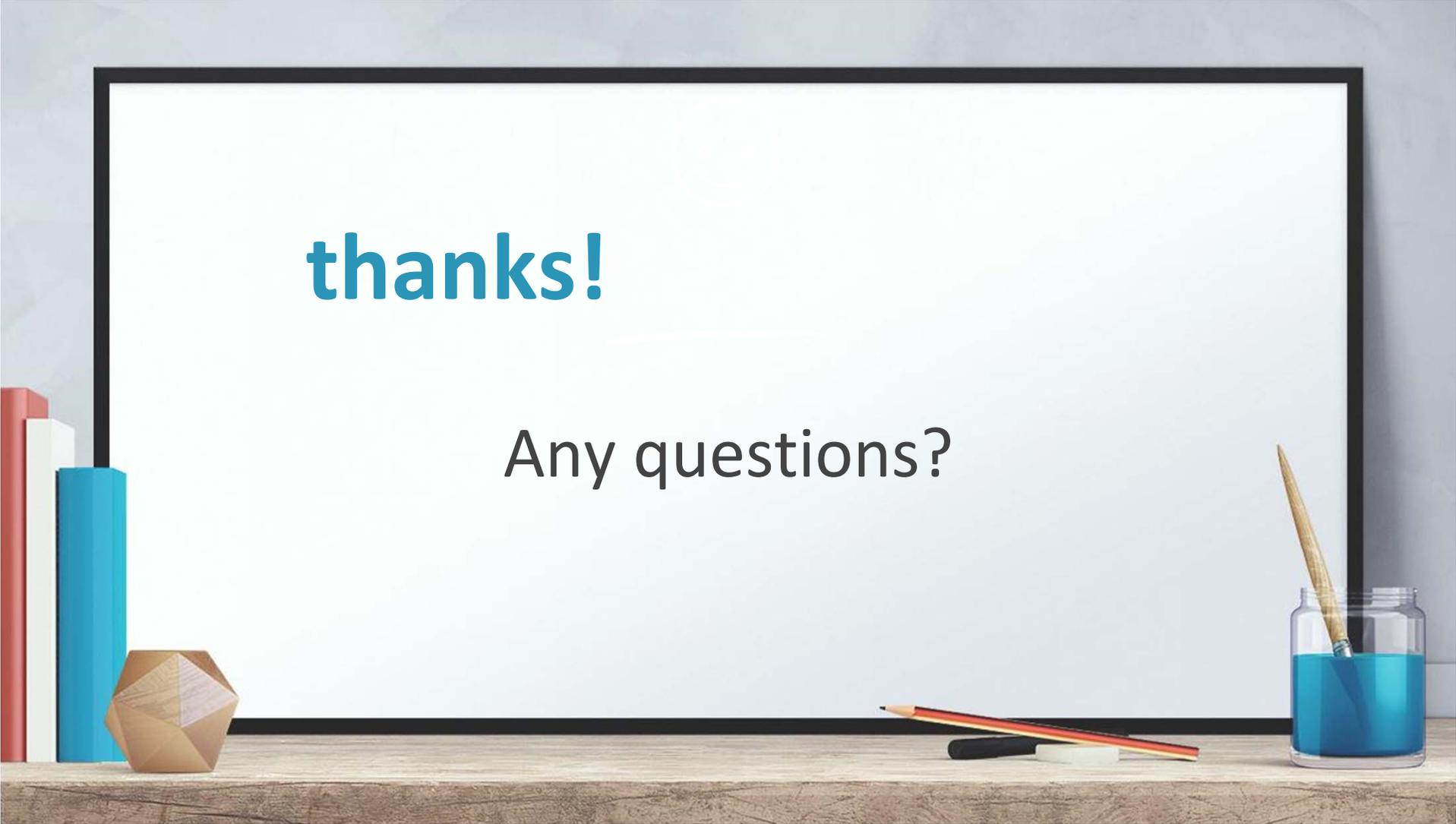
+ **El plazo durante el cual se conservarán los datos personales será el de duración del contrato**, si bien seguirán manteniéndose éstos en todo caso durante los plazos de conservación establecidos por normas con rango de ley. En caso de incumplimiento de obligaciones contractuales, los datos se conservarán hasta la total extinción del contrato.

- 
- + Segundo. *Consentimiento y derechos.*
 - + La/s persona/s firmante/s de este contrato que a continuación se menciona/n, como interesados de los datos personales suministrados, debidamente informados, **consienten expresamente su tratamiento y cualquier comunicación o cesión de dichos datos**, incluso internacional, que pueda efectuarse entre el vendedor/ financiador/ arrendador y las demás entidades de su grupo, con el fin de ofrecer y prestar a los firmantes otros servicios comerciales, financieros, de inversión, de previsión y de seguros.

CONCLUSIONES

- + 1) La publicidad puede realizarse por notas simples, certificaciones y exhibición de libros.
- + 2) **No existe identidad entre inscripción y publicación.**
- + 3) Una cuestión es **si cualquier persona puede solicitar** notas simples o certificaciones o exhibición de libros.
- + Se debe valorar si hay interés legítimo y el contenido de los datos que se han de suministrar, asunto de pura competencia del Registrador. **El criterio esencial es el uso y destino de la información solicitada.**

- 
- + 4) **¿Puede incluirse el precio en la información?**
 - + Es admisible si lo piden para operaciones jurídico-económicas en que sean parte, personas jurídicas o empresarios, o cuando considera que dicho dato esté dentro de la publicidad de carácter tráfico jurídico inmobiliario; o con ello se permita el ejercicio de un derecho reconocido por la Ley o sea solicitado por agencia por cuenta de entidad financiera, acreditando estos extremos.
 - + 5) **Asientos no vigentes.** La exactitud de la información suministrada hace que deba denegarse **si no hay interés jurídico suficiente, respecto a los asientos no vigentes.**
 - + 6) **Datos personales y su acotación.**- Deben ajustarse al interés legítimo y no más allá.
 - + 7) **Datos personales y consentimiento.**- No es preciso el consentimiento o información sobre datos tratados. Los datos sensibles personales o patrimoniales no pueden ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado para **fines distintos** de la institución registral.



thanks!

Any questions?