

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**26457** *Resolución de 19 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Gijón n.º 2 a emitir 200 notas simples.*

En el recurso interpuesto por don A. P. G., abogado, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Gijón número 2, don Gaspar Cuesta Vizoso, a emitir 200 notas simples.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por don A. P. G., abogado, se solicitaban notas simples sobre 200 fincas de cierta demarcación registral, correspondientes a derechos de hipoteca inscritos a favor de una sociedad mercantil.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Gijón número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la solicitud de expedición de notas simples presentada el 24 de julio de 2024, número de entrada 6265/2024, ha resuelto denegar su expedición en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

#### Hechos:

1. Con fecha 24 de julio de 2024 ha tenido entrada solicitud de nota simple suscrita por don A. P. G., abogado en ejercicio, interesando que se le expidan 200 notas simples correspondientes a derechos inscritos vigentes de la sociedad mercantil Unión de Créditos Inmobiliarios SA EFC,
2. Se alega como interés legítimo "investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación".
3. Esta petición de notas simples constituye, en esencia, una reiteración de otra realizada por el mismo abogado presentada en este Registro el pasado 29 de mayo, y que fue denegada por resolución denegatoria de fecha 3 de junio de 2024. Se diferencia en que en la anterior petición se solicitaban 50 notas simples y en la actual se solicitan 200 notas simples. Se incorporan a la actual solicitud nuevas alegaciones que no desvirtúan los fundamentos de derecho en que se apoyaba la anterior resolución denegatoria de este Registro.
4. Es de señalar que idéntica solicitud ha tenido entrada en varios Registros de la Propiedad de Gijón y de Oviedo.

#### Fundamentos de Derecho:

Primero. Dado que la presente solicitud es reiteración de otra presentada anteriormente con la misma finalidad y por el mismo interesado (con la única diferencia del número de notas simples solicitadas), y para evitar repeticiones innecesarias, me

remito a los fundamentos de derecho contenidos en la anterior resolución denegatoria de este Registro de fecha 3 de junio de 2024, con las siguientes modificaciones:

1. Debe tenerse por excluida de los fundamentos de derecho a los que me remito, la argumentación relativa a la acreditación por el abogado solicitante del encargo recibido de los hipotecantes, dado que en la petición ahora presentada el abogado solicitante actúa en nombre propio como interesado.

2. Asimismo, de los fundamentos de derecho a los que me remito debe entenderse excluida toda referencia a la finalidad del solicitante de conocer la existencia de cláusulas nulas en las hipotecas inscritas, pues en realidad la finalidad de la petición ahora presentada no es conocer este tipo de cláusulas sino averiguar los datos personales (nombre, apellidos y domicilio) de posibles futuros clientes del abogado solicitante.

3. Y, como ha quedado antes expuesto, dado que en la solicitud ahora presentada se solicitan doscientas notas simples, deberá sustituirse en dichos fundamentos a los que me remito, la referencia a la solicitud de cincuenta notas simples por la solicitud de doscientas notas simples.

Segundo. A mayor abundamiento de la fundamentación contenida en mi anterior resolución denegatoria a la que me remito, debe tenerse presente que de conformidad con el artículo 222,5.º de la Ley Hipotecaria, la nota simple debe contener la identificación de la finca objeto de publicidad, así como la identidad del titular o titulares de los derechos inscritos sobre la misma. Es decir, que además de la titularidad de la entidad UCI, resultarán de la nota simple los datos personales (nombre y apellidos, así como su domicilio-finca hipotecada) de los clientes de UCI a los que quiere incorporar como posibles clientes el abogado solicitante.

La publicidad ha de ser para finalidades 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 y, a la vista de esta finalidad de la institución registral, la solicitud de publicidad formal presentada no tiene como finalidad los propios de la publicidad registral sino que tiene como objetivo llegar a la identidad de las personas físicas titulares registrales de las fincas, con su respectivo domicilio, que serán las destinatarias de una oferta comercial del solicitante de la publicidad.

Esta finalidad real de contactar con futuros clientes, que nadie discute que pueda ser lícita, se puede conseguir por otros medios de contacto o por ofrecer sus servicios profesionales por cualquier canal de publicidad.

Contra el anterior acuerdo (...)

Gijón, fecha firma electrónica El registrador.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. P. G., abogado, interpuso recurso el día 20 de agosto de 2024 en los siguientes términos:

«Que me ha sido notificada calificación negativa del registro de la propiedad n.º 2 de Gijón.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa e [sic] fecha 27 En julio En 2024 en base a los siguientes:

Hechos (...)

De conformidad con lo dispueesto [sic] en el art 326 LH El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador.

I. Cuestiones previas

a. contenido de la calificación

En calificación que se impugna tiene la particularidad de que no contiene los argumentos que dan lugar a su denegación.

Efectivamente la calificación que se impugna se remite a una calificación antes dada a otra petición dando por reproducidos los argumentos vertidos en aquel caso.

Curiosamente la propia calificación en este punto es contradictoria. Efectivamente al tiempo que sostiene "Se incorporan a la actual solicitud nuevas alegaciones que en nada desvirtúan los fundamentos de derecho en que se apoyaba la anterior resolución denegatoria", acto seguido, en los fundamentos de derecho, decide excluir dos argumentaciones pues se expresa deben tenerse por no puestas a la luz de la nueva petición.

En román paladino el Registrador lo que dice es que las alegaciones recogidas en el escrito de petición no modifican los fundamentos de derecho que el sostiene se recogen en otra resolución pero que dichos fundamentos deben modificarse en atención a las alegaciones de la solicitud.

Por resumir la tesis del registrador da por reproducidos argumentos anteriormente expuestos porque la fundamentación no ha cambiado pero al tiempo reconoce que tiene que cambiar los fundamentos de derecho porque la argumentación es distinta.

Es decir, como la petición es igual se da por reproducida la calificación anterior pero como es distinta entonces hay que modificar los fundamentos de derecho (...).

b. "3 Es de señalar que idéntica solicitud ha tenido entrada en varios Registros de la Propiedad de Gijón y de Oviedo."

¿Y porque [sic] es de destacar esta circunstancia?

¿Es acaso relevante para la calificación?

¿La calificación es acaso conjunta?

¿Cómo es que conoce este hecho?

¿Acaso los registradores de la Propiedad de Gijón y Oviedo que le han facilitado la información entienden que ellos sí tienen un interés legítimo en saber qué es lo que se presenta en otros registros?

¿Y ese interés cual es de los comprendidos en la finalidad registral de la institución?

¿o es que la Ley Hipotecaria [sic] aplica sólo a determinados sujetos?

¿cómo ha conocido este hecho (...)?

La verdad es que habiéndose expresado precisamente mi negativa a la difusión de mi petición lo único que puedo decir es que parece ser que no soy merecedor de respeto alguno.

Como otras argumentaciones que veremos más adelante, esto es un sofisma o una falacia argumentativa, concretamente una falacia *ad hominem* que consiste en refutar una afirmación en función del carácter o de algún atributo del emisor de la afirmación, en lugar de analizar el contenido sustancial del argumento en sí mismo.

Y esto lleva a una consideración que no puede dejarse pasar y que debería de implicar alguna reflexión.

La calificación registral es, por definición y por esencia, un acto independiente y personalísimo. Sin embargo en este caso lo que se ha producido es una calificación colegiada, que en el paroxismo de la violación de esos principios ha precisado para su ejecución el envío a Madrid de una solicitud para que se hiciese un informe. Documento a mi juicio técnicamente deplorable, y que evidencia más un prejuicio que un juicio. No es una conclusión a la que se llegue después del análisis de los argumentos sino la búsqueda de argumentos para sostener una conclusión preexistente al análisis del caso (...)

## II. Fundamento de Derecho segundo.

La única argumentación recogida en la calificación para sostener la denegación se encuentra en el fundamento de derecho segundo.

Por claridad expositiva trataré de forma separada las manifestaciones contenidas en dicho fundamento sin respetar el orden en que son expuestos.

—I—

Esta finalidad real de contactar con futuros clientes, que nadie discute que pueda ser lícita, se puede conseguir por otros medios de contacto o por ofrecer sus servicios profesionales por cualquier canal de publicidad.

¿Qué relevancia puede tener que existan otros medios de contacto o canales de publicidad? El que yo quiero emplear es este y tendré derecho a él o no con independencia [sic] que pueden existir otros.

No alcanzo a entender que se recogan [sic] este tipo de argumentos, que nada tienen que ver con el caso, para rechazar un petición. ¿A quién le importa que existan otros medios de publicidad?, ¿qué tiene que ver eso con la calificación registral?, ¿qué tiene que ver eso con que yo tenga derecho a obtener las notas simples? (...).

¿porque [sic] tengo que aguantar yo en la calificación que se diga que hay otros medios de publicidad cuando no tiene nada que ver con mi petición?

¿porque [sic] no hay un mínimo de respeto y cuando yo digo que no se difunda mi petición, algo a lo que tengo derecho, no se me respeta?

¿es necesario que me haga respetar? ¿de verdad tengo que actuar como se está actuando conmigo?

—II—

A mayor abundamiento de la fundamentación contenida en mi anterior resolución denegatoria a la que me remito, debe tenerse presente que de conformidad con el artículo 222,5.º de la Ley Hipotecaria, la nota simple debe contener la identificación de la finca objeto de publicidad, así como la identidad del titular o titulares de los derechos inscritos sobre la misma. Es decir, que además de la titularidad de la entidad UCI, resultarán de la nota simple los datos personales (nombre y apellidos, así como su domicilio-finca hipotecada) de los clientes de UCI a los que quiere incorporar como posibles clientes el abogado solicitante.

Esta argumentación carece de sustantividad propia. Esto es así porque, como es bien sabido, si existe un interés lícito, legítimo en terminología hipotecaria, entonces la emisión de la nota simple con los datos del titular no vulnera de ninguna manera la LOPD.

No se trata de un argumento sino de una excusa [sic], porque si fuese un argumento sería extensivo a las notas simples que se emiten atendiendo a intereses legítimos, y no es el caso.

Es decir, esta manifestación sólo tiene sentido cuando no exista interés legítimo que justifique [sic] la emisión de la nota simple. Y en ese escenario resulta que no habiendo [sic] nota simple nada hay que hablar.

Se trata de una petición de principio, la proposición que se pretende probar se incluye implícita o explícitamente entre las premisas el argumento. Sólo hay vulneración de la LOPD si no hay interés legítimo.

Esta argumentación es un sofisma, una falacia argemental [sic].

–III–

La publicidad ha de ser para finalidades 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 y, a la vista de esta finalidad de la institución registral, la solicitud de publicidad formal presentada no tiene como finalidad los propios de la publicidad registral sino que tiene como objetivo llegar a la identidad de las personas físicas titulares registrales de las fincas, con su respectivo domicilio, que serán las destinatarias de una oferta comercial del solicitante de la publicidad.

Este es el meollo del asunto.

Según el registrador obtener la identidad del titular registral para realizarle una oferta (comercial) no se encuentra dentro del supuesto de “investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación”

No se ha invocado ninguna resolución de la Dirección General que sostenga este criterio refiriéndose únicamente generalidades, fundamentándose la resolución en la mera manifestación de ser las cosas así.

Es preciso analizar la cuestión de forma sistemática.

Se puede diseccionar el problema en dos cuestiones: 1. si la publicidad registral incluye entre sus finalidades la de ser empleada para conocer los datos del titular registral para realizarle una oferta 2. si el tipo de oferta que se pretende realizar es relevante o no a efectos de analizar le interés legítimo.

La primera de las cuestiones está directamente resuelta por este organismo al que me dirijo y así en la Resolución de 25 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado se trata precisamente este detalle:

Dicha información se solicitaba con el fin de conocer la propiedad del precitado inmueble, cuyo dato resulta esencial y necesario para formular a la misma en los términos debidos una “oferta de compra”...

En el presente expediente parece debidamente explicitada la causa de la solicitud de la información ya que indica que resulta esencial para poder formular en los términos debidos una “oferta de compra”.

Es decir que la realización de una oferta es, como es evidente, un interés legítimo de los contemplados en la Ley Hipotecaria.

La segunda cuestión es si puede discriminarse el interés legítimo en relación con el tipo de contratación pretendida.

La calificación que se impugna hace especial referencia a lo que denomina oferta comercial. Dada la parquedad de la calificación no se especifica si ese carácter de comeraail [sic] es determinante o no.

No obstante esta cuestión puede resolverse sencillamente acudiendo a la Instrucción de 5 de febrero del 1987 que específicamente establece “El Registrador podrá dispensar la justificación del interés a las personas o Entidades cuando la obtención de la información registral constituya el objeto específico de sus actividades profesionales o empresariales o sea elemento esencial para su regular desenvolvimiento.” Esto implica necesariamente que el interés comercial está expresamente [sic] recogido dentro del supuesto.

Llegados a este punto puede afirmarse, sin lugar a dudas, que a la fecha de hoy la posición de la Dirección General es:

i) la solicitud de una nota simple para conocer la identidad del titular registral para realizarle una oferta es un interés legítimo pues se encuadra [sic] en la investigación jurídica para la contratación, es decir un interés conforme a las finalidades de la institución registral.

ii) Que la oferta sea calificable como comercial o no comercial es irrelevante

La última cuestión es plantearse si cabe discutirse que tipo de contratación se pretende. Discriminar que tipo de ofertas de contratación son legítimas y cuales no parece un juego peligroso porque se adentra ineludiblemente en la arbitrariedad.

No obstante, en el presente caso tal criterio sería irrelevante. Y ello porque precisamente el elemento de carácter jurídico objeto de investigación, entre otros, es precisamente la existencia de una [sic] hipotecas. Y como quiera que es de sobra conocido el caracte [sic] constitutivo de la inscripción en relación a la hipoteca a difícil [sic] encontrar un supuesto en que la oferta a realizar ese más íntimamente ligada con la situación registral de la finca. Si bien el propietario de una finca no tiene porque ser el titular registral no cabe duda que no existe hipoteca voluntaria si no hay inscripción».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General

#### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 607 del Código Civil; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; los artículos 221 siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; 17 y siguientes de la Ley del Notariado; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 222 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 21 de junio, 20 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 26 de abril, 19 de junio, 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, 9 de enero, 27 de febrero y 21 de noviembre de 2018 y 1 y 14 de marzo y 4 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 14 de octubre y 20 de diciembre de 2021, 27 de julio, 26 de septiembre y 14 de noviembre de 2022 y 19 de enero de 2023.

1. El objeto de este expediente es determinar si procede emitir 200 notas simples solicitadas por un abogado que pretende obtener la titularidad de varias fincas gravadas con hipoteca en favor de una sociedad mercantil que se dedica, entre otras cosas, a la concesión de créditos inmobiliarios.

Alega el recurrente que tiene interés legítimo porque lo que pretende es proponer a los titulares registrales ciertas ofertas comerciales y que, además, al tener dicho interés legítimo, la emisión de las notas simples con los datos del titular no vulnera de ninguna manera la Ley de protección de datos.

El registrador deniega la solicitud porque entiende que aquella finalidad no es una de las propias de la institución registral.

Antes de la nota de calificación ahora impugnada se denegó una solicitud anterior a que se remite la calificación objeto de recurso, manteniéndose únicamente como defecto que la solicitud planteada no persigue una de las finalidades propias de la institución registral.

2. Como doctrina general, este Centro Directivo tiene declarado (cfr. Instrucción de 17 de febrero de 1998) que la publicidad formal de los asientos registrales no puede consistir en dar conocimiento indiscriminado del patrimonio de las personas. Quien



desea obtener información de los asientos debe acreditar al registrador que tiene interés legítimo en ello, de acuerdo con el sentido y función de la institución registral.

3. Debido al alto número de notas simples, procede plantearse si nos encontramos ante uno de los supuestos excepcionales en los que se admite la publicidad en masa que se regulan en la precitada Instrucción:

«Las solicitudes de publicidad formal en masa serán atendidas si cumplen algunos de los siguientes requisitos:

a) Si se hacen en cumplimiento de alguna disposición legal que faculte para la realización de estudios estadísticos.

b) Si su objetivo satisface un interés público como la realización de estudios sectoriales o de planificación económica por las Administraciones Públicas, Corporaciones de Derecho público, o instituciones públicas o privadas sin ánimo de lucro a estos efectos.

c) Si derivan de un Convenio de colaboración suscrito con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que es a quien por vía normativa corresponde la publicación de estadísticas con referencia a las bases de datos de los Registros».

No parece que la solicitud de las 200 notas simples se ajuste a ninguna de estas finalidades por lo que deberemos analizar como si fueran 200 peticiones separadas.

4. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias del folio registral correspondiente, puede incluir o debe excluir de dicha información.

No se discute en el recurso el interés legítimo del solicitante, quien ejerce de abogado, y al que se le presupone dicho interés de conformidad con la normativa hipotecaria.

Como venimos apuntando, la publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas.

No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (artículo 18.4 de la Constitución, vid. Sentencia del Tribunal Constitucional número 254/1993).

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001, recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no solo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal.

Y, para ello, resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

5. Sostiene el recurrente que su solicitud tiene cabida dentro de la expresión «investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación de acciones».

El registrador por su parte entiende que a la finalidad no es otra que obtener los datos de los titulares registrales de las fincas, con sus circunstancias personales a fin de enviarles una oferta comercial de sus servicios por parte del solicitante.

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

En consecuencia, el recurso debe ser desestimado.

En primer lugar porque la oferta de los servicios de un abogado en masa a titulares registrales es ajena a la institución registral, y, en segundo lugar, porque aún en los supuestos en los que exista una finalidad admitida por la normativa hipotecaria, el registrador debe considerar en su conjunto todas las circunstancias de la solicitud y debe decidir qué datos incluye en la publicidad y en este caso, el nombre de los titulares de las fincas y sus datos personales no pueden ser incluidos en la publicidad solicitada, al ser datos protegidos y solo susceptibles de publicidad registral a los fines estrictos de la institución registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de noviembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.