

*Grado en Derecho*  
Trabajo de fin de Grado (21067 / 22747)  
Curso académico 2017-2018

**LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
Y EL DERECHO A LA PROTECCIÓN DE DATOS  
TRANSEXUALIDAD, FILIACIÓN Y VIOLENCIA  
DOMÉSTICA**

Jennifer Molina Martínez

NIA: 173362

Tutor del trabajo:

Nicolás Nogueroles Peiró



## DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y ORIGINALIDAD

Yo, *Jennifer Molina Martínez*, certifico que el presente trabajo no ha sido presentado para la evaluación de ninguna otra asignatura, ya sea en parte o en su totalidad. Certifico también que su contenido es original y que soy la única autora, no incluyendo ningún material anteriormente publicado o escrito por otras personas excepto de aquellos casos indicados a lo largo del texto.

Como autora de la memoria original de este Trabajo Fin de Grado autorizo la UPF a depositarla y publicarla en el e-Repositori: Repositorio Digital de la UPF, <http://repositori.upf.edu>, o en cualquier otra plataforma digital creada por o participada por la Universidad, de acceso abierto por Internet. Esta autorización tiene carácter definitivo, gratuito y no exclusivo, es decir, soy libre de publicarla en cualquier otro sitio.

Jennifer Molina Martínez

Barcelona, 1 de junio de 2018.

## ***ABSTRACT***

*El Registro de la Propiedad se ha convertido desde su aparición a finales del siglo XVIII en el eje vertebrador de nuestro sistema facilitando el tráfico jurídico mediante la publicidad del contenido de sus asientos en aras de la seguridad jurídica. Sin embargo, sus asientos no contienen únicamente datos sobre las fincas inscritas sino también datos personales relativos a sus titulares, lo que puede enfrentarse y colisionar —y así lo hace no pocas veces— con el derecho fundamental a la protección de datos del art. 18.4 de nuestra Carta Magna. Esto nos lleva a examinar hasta qué punto la protección de datos puede afectar a las finalidades del propio Registro y desnaturalizar la institución. Será a través de la nueva normativa de ámbito comunitario, el Reglamento General de Protección de Datos, que estudiaremos cómo ha quedado configurado hogaño el contenido de este derecho y sus límites en relación con nuestro sistema registral. Asimismo, se analizarán los casos que en la actualidad plantean mayores controversias relativos a materias tan delicadas y a su vez contemporáneas como la transexualidad, filiación y violencia doméstica.*

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	7
CAPÍTULO I. LA PUBLICIDAD FORMAL Y EL DERECHO A LA PROTECCIÓN DE DATOS .....	9
1. Publicidad formal.....	9
1.1. El Registro de la Propiedad y su publicidad .....	9
1.2. Contenido de la inscripción registral .....	11
1.3. El derecho a la información .....	12
2. El derecho a la protección de datos.....	13
CAPÍTULO II. REGLAMENTO 2016/679 GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS .....	14
1. Reglamento de Protección de Datos: fundamento y finalidades.....	14
2. EL RGPD y su aplicación al Registro de la propiedad .....	15
2.1. Aplicación de los conceptos del RGPD al Registro de la Propiedad .....	15
2.2. Ámbito de aplicación material .....	17
2.3. Tratamiento de categorías especiales de datos personales .....	17
2.4. Licitud del tratamiento: principios del tratamiento de datos.....	18
2.4.1. Principio de consentimiento .....	19
2.4.2. Principio de finalidad: el interés conocido .....	19
2.4.3. Principio de calidad: formas de publicidad registral .....	22
2.5. Derechos del interesado .....	24
2.5.1. Derecho de información .....	24
2.5.2. Derechos de acceso, rectificación y cancelación.....	24
2.5.3. Derecho de oposición .....	25
2.5.4. Derecho a indemnización por daños.....	26
CAPÍTULO III. PROBLEMÁTICA Y SOLUCIONES.....	27
1. Problemática y ponderación.....	27
2. Soluciones descartadas .....	29
3. Soluciones propuestas .....	31
CAPÍTULO IV. CASOS DUDOSOS .....	34
1. Transexualidad .....	34
2. Filiación .....	38
3. Violencia doméstica .....	40
CONCLUSIONES .....	43
BIBLIOGRAFÍA.....	44

## Abreviaciones

- Considerando (Cdo)
- Constitución Española (CE)
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria (LH)
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (RH)
- Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil (RRC)
- Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN)
- 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 (Directiva 95/46 o Directiva)
- Ley de 3/2007, de 15 de marzo, reguladora de la rectificación registral de la mención relativa al sexo de las personas (Ley de Identidad de Género o LIG).
- Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro civil (LRC)
- Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD)
- Registro Civil (RC)
- Registro de la Propiedad (RP o Registro)
- Reglamento 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 y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos o RGPD)
- Unión Europea (UE).

## Definiciones

- « datos personales »: toda información sobre una persona física identificada o identificable (« el interesado»).
- « 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, consulta, utilización, comunicación por transmisión, difusión o cualquier otra forma de habilitación de acceso, cotejo o interconexión, limitación, supresión o destrucción;

- « fichero »: todo conjunto estructurado de datos personales, accesibles con arreglo a criterios determinados, ya sea centralizado, descentralizado o repartido de forma funcional o geográfica;
- « Afectado o interesado »: persona física titular de los datos que sean objeto del tratamiento de datos mencionado anteriormente.
- « responsable del tratamiento » o « responsable »: la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u otro organismo que, solo o junto con otros, determine los fines y medios del tratamiento; si el Derecho de la Unión o de los Estados miembros determina los fines y medios del tratamiento, el responsable del tratamiento o los criterios específicos para su nombramiento podrá establecerlos el Derecho de la Unión o de los Estados miembros;
- « encargado del tratamiento » o « encargado »: la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u otro organismo que trate datos personales por cuenta del responsable del tratamiento;
- « destinatario »: la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u otro organismo al que se comuniquen datos personales, se trate o no de un tercero. No obstante, no se considerarán destinatarios las autoridades públicas que puedan recibir datos personales en el marco de una investigación concreta de conformidad con el Derecho de la Unión o de los Estados miembros; el tratamiento de tales datos por dichas autoridades públicas será conforme con las normas en materia de protección de datos aplicables a los fines del tratamiento;
- « tercero »: persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u organismo distinto del interesado, del responsable del tratamiento, del encargado del tratamiento y de las personas autorizadas para tratar los datos personales bajo la autoridad directa del responsable o del encargado;
- « consentimiento del interesado »: toda manifestación de voluntad libre, específica, informada e inequívoca por la que el interesado acepta, ya sea mediante una declaración o una clara acción afirmativa, el tratamiento de datos personales que le conciernen;
- « violación de la seguridad de los datos personales »: toda violación de la seguridad que ocasione la destrucción, pérdida o alteración accidental o ilícita de datos personales transmitidos, conservados o tratados de otra forma, o la comunicación o acceso no autorizados a dichos datos.

## INTRODUCCIÓN

El Registro de la Propiedad se ha convertido a lo largo de los años en una institución pública fundamental en nuestra economía dada la seguridad jurídica que proporciona en el tráfico inmobiliario. A pesar de que su origen no ha sido determinado con exactitud, sí que es posible afirmar que el Registro ha existido desde hace varios siglos y su antecedente más próximo se remonta a finales del siglo XVIII.

El RP tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (art. 1.1 LH), y se ha configurado como un Registro público para aquellos que tengan un interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos (art. 221 LH). Es más, se puede decir que este principio de publicidad es hoy una de las manifestaciones del derecho a la información del art. 20.1 CE.

Ahora bien, el RP no solamente contiene datos relativos a las fincas sino también datos personales de sus titulares (art. 51.9 RH). En consecuencia, existe una potencial colisión entre el derecho a la información y el derecho a la protección de datos del art. 18.4 CE. Es por esto que el objeto de este estudio se centrará en analizar la ponderación que debe realizar el Registrador entre estos dos derechos.

Para el análisis de este conflicto acudiremos al nuevo Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 que, al empezar a ser aplicable desde el pasado 25 de mayo, deroga la antigua Directiva 95/46/CE y por tanto obliga a los Estados a asumir como marco de referencia el nuevo Reglamento, en tanto que norma directamente aplicable, aunque deja un cierto margen de regulación a los Estados.

Por otro lado, en este trabajo se analizarán supuestos de gran actualidad tales como violencia doméstica, transexualidad y filiación, los cuales plantean en la práctica un conflicto que debe ser resuelto con especial diligencia y cuidado en tanto que afectan a otros derechos fundamentales como el derecho a la vida, la integridad física o la intimidad.

Así pues, el tema es doblemente relevante. En primer lugar, por las importantes novedades introducidas por el Reglamento Europeo con respecto a la LOPD —la nueva LOPD aún no se ha aprobado—. En segundo lugar, por la gran complejidad que revisten los

supuestos mencionados, en tanto que trascienden a otros derechos fundamentales y que con más razón requieren de una pronta respuesta e inmediata adaptación normativa.

Es estimulante, igualmente, el hecho de que ni las novedades introducidas por el nuevo RGPD ni los supuestos mencionados hayan sido aún tratados a nivel doctrinal ni normativo debido a su ferviente actualidad, ya que la bibliografía existente hasta la fecha se ha remitido a estudiar la teoría general del conflicto a la luz de la ya obsoleta LOPD sin entrar a examinar las incógnitas que se suscitan en la práctica respecto de casos concretos.

Por todo lo expuesto, el objetivo fundamental de este trabajo es doble también: por un lado, analizar la problemática desde la perspectiva del nuevo Reglamento Europeo; y por otro lado, inferir las posibles soluciones al conflicto de acuerdo con la nueva normativa.

La metodología utilizada en este estudio se ha basado esencialmente en extraer de la bibliografía la teoría general sobre el conflicto entre publicidad formal del Registro y protección de datos y analizarla a la luz del nuevo RGPD, destacando los conceptos claves para, a continuación, extraer soluciones propias y decidir cuál de ellas es más conveniente para cada caso en concreto.

Así pues, nuestro análisis está estructurado en cuatro Capítulos: *I. La publicidad formal y el derecho a la protección de datos*, *II. Reglamento General de Protección de datos*, *III. Problemática y soluciones* y *IV. Casos dudosos*.

En primer lugar, se plantearán los conceptos generales en materia de publicidad registral y de derecho de protección de datos.

En segundo lugar, se analizará la normativa aplicable explicando los conceptos básicos del nuevo RGPD y se aplicarán al Registro los principios generales de la normativa de protección de datos, de los que destaca fundamentalmente el interés conocido o legítimo.

En el tercer capítulo, se examinará primero la problemática y después se deducirán las posibles soluciones en base a la nueva normativa, descartando primero las que no puedan dar solución a ninguno de los casos y después identificando cuáles proporcionan una respuesta más satisfactoria en cada supuesto.

Finalmente, en el último capítulo, se plantearán algunos de los supuestos que más dudas originan en la práctica registral: los relativos a personas transexuales, cuestiones de filiación, y víctimas de violencia de género.



# CAPÍTULO I. LA PUBLICIDAD FORMAL Y EL DERECHO A LA PROTECCIÓN DE DATOS

## 1. PUBLICIDAD FORMAL

### 1.1. *El Registro de la Propiedad y su publicidad*

El Registro de la Propiedad es una institución pública cuyo origen es incierto. A pesar de ello, se puede considerar que su antecedente más próximo data del año 1768, cuando la pragmática de 31 de enero del Rey Carlos III organizó y reguló los oficios o contadurías de las hipotecas. Si bien es cierto que anteriormente existía otro tipo de registros o censos, estos no son comparables, por lo que los orígenes del Registro tal y como lo conocemos hoy en día no puede remontarse a épocas anteriores al siglo XVIII<sup>1</sup>.

Nuestro Registro de la Propiedad se ha configurado como un registro de derechos —al igual que Alemania, Austria, Suiza, entre otros—, en contraposición con el modelo de registro de documentos —propio de otros estados tales como Francia, Bélgica, Italia, Luxemburgo u Holanda—.

De acuerdo con Nogueroles Peiró, el modelo de registro de derechos se caracteriza, en primer lugar, porque el archivo del registro se lleva por fincas —técnica del folio real— y por tanto cada folio contiene todo el historial jurídico de la finca. En segundo lugar, se aplica el principio de tracto sucesivo, lo que significa que nadie puede inscribir si aquél de quien adquiere su derecho o contra el que dirige su pretensión no tiene inscrito su derecho. Finalmente, hay que tener en cuenta que el control de acceso en este tipo de registros es más intenso y comprende no sólo los aspectos formales, sino también los sustantivos<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> PESET, M. (1978). Los orígenes del registro de la propiedad en España. *Revista crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 527, pp. 695-716. Disponible en línea: <http://bit.ly/2ssT6Lm>

<sup>2</sup> NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Monográfico de Derecho Registral, Noticias de la Unión Europea*. Wolkers Kluwer España, p. 126.

De todo ello se deriva que el Registro en este sistema sea la prueba de la propiedad ya que no solamente publica sino que también garantiza lo publicado. Así pues, lo inscrito goza de presunción de exactitud y prevalece el asiento respecto del título, a diferencia de lo que sucede en el sistema francés, en el cual el registro es una mera publicidad que carece de presunción de exactitud.

Por esta razón, considero esencial tener presentes las diferencias entre el modelo de derechos y el de documentos, a efectos de entender la gran envergadura del Registro en nuestro sistema como facilitador de transacciones y favorecedor de la seguridad jurídica, y el papel fundamental de la publicidad registral.

Centrándonos en el sistema registral español, el RP tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (art. 1 LH), por lo que sirve para dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Esto se consigue a través de la publicidad formal, que Díez Picazo define como « *un conjunto de medios o 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>3</sup>. Esta publicidad formal se manifiesta a través de la cognoscibilidad —es decir, la posibilidad de conocimiento efectivo del Registro—<sup>4</sup>.

Con todo, esta publicidad tiene límites dado que el RP sólo es público para quienes tengan interés conocido —concepto que se analizará más adelante— en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, aunque este interés se presume en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su cargo u oficio (art. 221 LH).

Por otro lado, según Die Lamana<sup>5</sup>, existe un principio de accesibilidad de los usuarios sin terceros intermediarios, de modo que cualquier usuario puede solicitar información sin tener que acudir a gestorías, abogados u otros intermediarios. Ahora bien, el límite es que el usuario tiene derecho a acceder a esa información siempre y cuando lo haga con una de las

---

<sup>3</sup> Citado por ROCA TRÍAS, E. *Registro de la Propiedad y protección de datos*, p. 673. XX Congreso Mundial de Derecho Registral. Dubai 2016. Valencia: Tirant lo Blanch.

<sup>4</sup> Esta publicidad se contrapone a la publicidad material, que constituye un mecanismo jurídico de protección de los terceros adquirentes o terceros acreedores y que se manifiesta en los principios de fe pública registral y de legitimación. Esta publicidad queda fuera de nuestro interés en este estudio, por lo que nos centraremos en la publicidad formal.

<sup>5</sup> DIE LAMANA, F.J. *La publicidad formal del Registro de la Propiedad y sus medios*. Registradores de Madrid, Seminario nº 11. Disponible en: <http://bit.ly/2GhAGyZ>

finalidades comprendidas dentro del destino institucional del Registro: conocer la existencia, titularidad, contenido, cargas o limitaciones de los derechos inscritos<sup>6</sup>. Este límite es el llamado principio de finalidad en el ámbito de protección de datos, conectado a su vez con el concepto registral de "interés conocido", que estudiaremos más adelante.

### *1.2. Contenido de la inscripción registral*

Primeramente, cabe decir que toda la información inscribible puede acceder al Registro mediante diversas vías establecidas en el art. 41 RH: los asientos de presentación, las inscripciones, las anotaciones preventivas, las cancelaciones y las notas marginales. De todas ellas destacan, por su mayor relevancia, las inscripciones registrales<sup>7</sup>, cuyo contenido está delimitado en el artículo 9 LH y desarrollado en el artículo 51.9 RH. Es estos artículos se recoge cuales son las circunstancias que deben constar necesariamente en la inscripción de una finca.

Por un lado, en el artículo 9 consta que en la inscripción debe figurar una descripción de la finca; una representación gráfica georreferenciada; la naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba y su valor cuando conste en el título; el derecho sobre el cual se constituye el que sea objeto de la inscripción; la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción; la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse; el título que se inscriba, su fecha, y el funcionario que lo autorice; la fecha de representación del título y el acta de inscripción y la firma del Registrador.

Nótese, por tanto, que no todos los datos que constan en una inscripción son datos reales, sino que también constan ciertos datos personales, tanto los relativos a la persona natural a cuyo favor se hace la inscripción como los de la persona de la que proceden los bienes.

Concretamente en el artículo 51.9 RH se recogen cuáles son los datos personales que deben constar en la inscripción. En relación con las personas físicas establece que se expresarán el nombre y apellidos; documento nacional de identidad; edad; estado civil; régimen económico matrimonial; nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad; y el domicilio.

---

<sup>6</sup> Instrucción de la Dirección General de Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998.

<sup>7</sup> MORAL MORO, M.J. (2010). La ley de protección de datos y los Registros de la Propiedad y Mercantil: protección de datos y proceso penal, edición nº1, *Diario La LEY*, Madrid, p.7. Disponible en: <http://bit.ly/2F7AkvE>

En definitiva, hay que tener en cuenta que el Registro crea titularidades a través de sus asientos y establece una relación a tres entre un sujeto, un objeto y un derecho; y es en referencia a ese sujeto que se plantean la mayoría de problemas en cuanto a protección de datos, de modo que el conflicto está servido: por un lado tenemos el interés de los terceros en acceder a la información del Registro y por otro, el derecho a la protección de datos de los afectados. De hecho, el propio artículo 222.6 LH establece que « 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 ».

### *1.3. El derecho a la información*

Conviene subrayar ahora que, desde un punto de vista constitucional, la publicidad registral no es más que una de las manifestaciones del derecho a la información del art. 20.1.d) CE, ya que tal y como sostiene Gimeno Sendra<sup>8</sup>, el RP es una fuente de información, de modo que el Registrador ha de facilitar el libre acceso de los particulares a quienes les asiste el derecho a recibir libremente información veraz. Además, como ya se ha dicho, nuestro modelo de Registro goza siempre de presunción de exactitud, por lo que la veracidad de la información está asegurada.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que, como se afirmó arriba, el Registrador lleva a cabo una calificación sobre datos personales, se produce una verdadera colisión entre dos derechos fundamentales: por un lado, el derecho a la información del art. 20.1.d), y por otro, el derecho a la protección de datos del art. 18.4 CE, lo cual nos lleva a plantearnos automáticamente las siguientes preguntas: ¿hasta dónde puede llegar la libertad de información registral con el consiguiente sacrificio del derecho a la protección de datos del titular registral? ¿contrae el Registrador, mediante sus certificaciones, notas simples o transmisión masiva de datos algún tipo de responsabilidad por la lesión del derecho a la protección de datos?<sup>9</sup>

Trataremos de dar respuesta a estas preguntas a lo largo del estudio aunque de momento ya podemos avanzar —aunque será objeto de análisis en el Capítulo III— que como en cualquier colisión entre derechos, el Registrador deberá realizar una ponderación adecuada entre las libertades en conflicto con el propósito de determinar cuál de ellas debe prevalecer.

---

<sup>8</sup> GIMENO SENDRA, V (1999). *El Registro de la propiedad y el derecho a la intimidad*, en Libro Homenaje a Jesús López Medel. Madrid: Centro de Estudios Registrales. Tomo I, pp. 767-768.

<sup>9</sup> GIMENO SENDRA, V. *Op cit*, p. 768.

## 2. EL DERECHO A LA PROTECCIÓN DE DATOS

Por lo que se refiere al derecho a la protección de datos, es un derecho fundamental recogido en el art. 18.4 CE: « la ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad personal y familiar de los ciudadanos y el pleno ejercicio de sus derechos ». Esta disposición constitucional protege los derechos fundamentales al honor, la intimidad y la propia imagen a través de un conjunto de derechos destinados a la protección constitucional de la vida privada —como el secreto de comunicaciones y la inviolabilidad del domicilio—.

Ahora bien, si bien es cierto que la CE solamente hace referencia al tratamiento automatizado de datos, este derecho se extiende también al tratamiento no automatizado, tal y como lo regula la LOPD y el RGPD. Por ello, Guichot<sup>10</sup> considera que el derecho a la protección de datos goza de un campo de aplicación que va más allá del sentido originario que se le pudiera otorgar a través de una interpretación literal.

No obstante, la naturaleza del derecho a la protección de datos ha planteado no pocas dudas en cuanto a si se trata de un derecho autónomo o bien es un aspecto del derecho a la intimidad. El TC ha optado por la primera de las interpretaciones. Así lo manifestó en su STC 254/1993<sup>11</sup>: « *estamos ante [...] un instituto que es, en sí mismo, un derecho o libertad fundamental, el derecho a la libertad frente a las potenciales agresiones a la dignidad y a la libertad de la persona provenientes de un uso ilegítimo del tratamiento de datos* ».

En lo que se refiere al contenido de este derecho, consiste en la facultad del ciudadano de controlar sus datos personales y la capacidad para disponer y decidir sobre los mismos. La STC 292/2000<sup>12</sup> lo ha definido como un « *poder disposición y control sobre los datos personales que faculta a la persona para decidir cuáles de esos datos proporcionar a un tercero, el Estado o un particular [...] y que también permite al individuo saber quién posee esos datos personales y para qué pudiendo oponerse a esa posesión o uso* » (FJ 7º).

Con el fin de entrar más en detalle en el análisis de las condiciones y límites de este derecho, pasamos a analizar a continuación el Reglamento General de Protección de Datos.

---

<sup>10</sup> GUICHOT REINA, E (2006). *Publicidad registral y derecho a la privacidad: una necesaria conciliación*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 12.

<sup>11</sup> STC 254/1993, de 20 de julio (Pleno). [Versión electrónica. Base de datos de Aranzadi RTC\1993\254]. MP: Don Fernando García-Mon y González Regueral. Consultado en: 3 de febrero de 2018.

<sup>12</sup> STC 292/2000, de 30 de noviembre (Pleno). [Versión electrónica. Base de datos de Aranzadi RTC 2000\292]. MP: Don Pedro Cruz Villalón. Consultado en: 3 de febrero de 2018.

## **CAPÍTULO II. REGLAMENTO 2016/679 GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS**

### **1. REGLAMENTO DE PROTECCIÓN DE DATOS: FUNDAMENTO Y FINALIDADES**

El Reglamento General de Protección de Datos deroga la anterior Directiva 96/45 que no pudo impedir que la protección de los datos se aplicase de forma fragmentada. El Reglamento se adopta con el fin de garantizar un nivel uniforme y elevado de protección de las personas físicas (Cdo 10º). Por tanto, debido a su aplicación directa, los Estados Miembros quedan obligados en todos sus elementos desde el mismo momento en que se empiece a aplicar, aunque éste reconoce también un cierto margen de maniobra a los Estados para especificar sus normas, inclusive para el tratamiento de categorías especiales de datos personales (Cdo 10º). El nuevo RGPD entró en vigor en mayo de 2018 pero no ha empezado a ser aplicable hasta el pasado 25 de mayo de 2018 con el fin de otorgar a los responsables de tratamiento un periodo considerable para adaptarse a las nuevas exigencias. Teniendo en cuenta, por tanto, que la LOPD ha quedado obsoleta, creemos conveniente basar este estudio en el análisis de la nueva normativa europea.

Como se manifiesta en su propia Exposición de motivos, el derecho a la protección de los datos personales no es un derecho absoluto sino que debe considerarse en relación con su función en la sociedad y mantener el equilibrio con otros derechos fundamentales, con arreglo al principio de proporcionalidad (Cdo 4º), entre ellos, el derecho de información.

El fundamento de este Reglamento se basa en la rápida evolución tecnológica y la globalización, que han planteado nuevos retos para la protección de los datos personales, y que se trata, por tanto, de avances que requieren un marco más sólido y coherente para la protección de datos en la Unión Europea (Cdo 6º). Por consiguiente, las personas físicas deben tener el control de sus propios datos personales y debe reforzarse la seguridad jurídica.

## 2. EL RGPD Y SU APLICACIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En este apartado analizaremos, en primer lugar, cómo se encuadra el Registro de la Propiedad en la normativa de protección de datos, aplicando al Registro las definiciones del Reglamento en lo que se refiere a "fichero", "tratamiento de datos", "afectado", "responsable", "encargado del tratamiento", "usuario" y "tercero" <sup>13</sup>. En segundo lugar, estudiaremos los artículos más relevantes del RGPD identificando los principios básicos y aplicándolos al Registro de la Propiedad. Finalmente, explicaremos brevemente los derechos del afectado.

### 2.1. Aplicación de los conceptos del RGPD al Registro de la Propiedad

Para comenzar nos debemos plantear la siguiente pregunta. *¿Es acaso el Registro de la Propiedad un fichero a los efectos del Reglamento de Protección de Datos? A prima facie*, se podría concluir que, dado que el RP no se estructura a partir de criterios personales, sino que funciona a través de la técnica del folio real como ya hemos visto y es por tanto un archivo ordenado por fincas, no es un fichero a los efectos de la LOPD. Es más, el RP no se halla inscrito en el Registro General de Protección de Datos.

Por el contrario, Guichot<sup>14</sup>, junto con la gran mayoría de la doctrina, se inclinan a considerar que el RP es un fichero en la medida que existe un índice de personas que permite relacionar a los titulares registrales con los datos de las fincas y derechos. Así lo confirma también Roca Trías<sup>15</sup>, que advierte que aunque la finalidad del propio fichero no es la publicidad sobre los datos personales de las personas relacionadas con las fincas inmatriculadas, estos datos aparecerán inevitablemente *per relationem* con la propia finca.

Por otro lado, conviene preguntarse si el Registro realiza un verdadero tratamiento de datos tal y como lo define el RGPD. Y efectivamente Roca Trías considera « en el RP se produce un tratamiento de datos consistente en el reflejo, mediante la inscripción, de las operaciones sobre las fincas »<sup>16</sup>. Guichot<sup>17</sup>, por su parte, aduce que dado que el concepto de tratamiento tiene un alcance omnicompreensivo, cualquier operación tiene la consideración de

---

<sup>13</sup> Véanse las definiciones del Reglamento (p. 5 de este Trabajo).

<sup>14</sup> GUICHOT REINA, E. *Op cit*, p. 31.

<sup>15</sup> ROCA TRÍAS, E. *Ob. cit*, p. 684.

<sup>16</sup> ROCA TRÍAS, E. *Op cit*, p. 684-685.

<sup>17</sup> GUICHOT REINA, E. *Op cit*, p. 32.

tal (ya sea recogida de información registral-presentación de documentos al registro, extensión de asientos, exhibición de libros, emisión de notas simples o certificaciones, etc.)<sup>18</sup>. En cualquier caso, no hay que perder de vista la diferencia entre la recogida de datos, que en el Registro sería la propia redacción de los asientos; y la publicidad, que tiene lugar con la salida del Registro de una parte de la información que se ha plasmado en esos asientos.

En cuanto al concepto de "afectado", en el RP se ha de entender como tal la persona cuyo nombra figure en cualquier asiento registral y que aparecerá asociado en todo caso a una información (si es titular de un bien, su cónyuge, su hijo, etc.).

En lo que se refiere al "responsable del tratamiento", es el Registrador el que se encuentra a cargo del RP y tiene el deber de informar y velar por el cumplimiento de las normas aplicables sobre protección de datos (art. 222.6 LH). Según Roca Trías<sup>19</sup>, el Registrador ha de ser considerado además como el "encargado del tratamiento". Por el contrario, Guichot<sup>20</sup> entiende que teniendo en cuenta que el encargado del tratamiento es aquél que realiza tratamientos instrumentales por cuenta del responsable, « tendría esta consideración, por ejemplo, una empresa de servicios informáticos que procediera por cuenta de un Registrador a la digitalización de los libros registrales o a la introducción de determinados datos registrales en una base de datos ». También defiende esta última posición Moral Moro<sup>21</sup>, que añade además que el acceso a la información por parte del encargado no se puede considerar como cesión de datos, por lo que no requiere de consentimiento de los titulares.

---

<sup>18</sup> Es más, el Colegio de Registradores ha trabajado en la adecuación a la nueva legislación del propio Colegio y ha establecido un Plan de Acción concreto para la adaptación de los diferentes Registros y ha informado ya a los Registradores de la actualización de la información que deben proporcionar en materia de protección de datos, entre la que destaca la nota al pie que deben incluir en las notas de salida de publicidad: [ A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 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 (en adelante, « RGPD »), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación o domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes ].

<sup>19</sup> ROCA TRÍAS, E. *Op cit*, p. 685.

<sup>20</sup> GUICHOT REINA, E. *Op cit*, p. 33.

<sup>21</sup> MORAL MORO, M.J. *Op cit*, p. 6.



Respecto a los empleados de cada RP, se trata de personal dependiente del responsable del fichero, que realiza el tratamiento por cuenta de éste y dentro de su organización. Este concepto hay que distinguirlo del concepto de "tercero", que son aquellos sujetos ajenos al ámbito de dependencia del Registrador, que solicitan publicidad registral por cualquier medio.

Como novedad, la Junta de Gobierno del CORPME<sup>22</sup> ha acordado recientemente reestructurar su Oficina de Protección de Datos y centralizar en el propio Colegio la figura del Delegado de Protección de Datos en Registros, figura definida en la Sección 4ª del RGPD, y que supone, entre otras funciones, la información y asesoramiento a los registradores de las obligaciones que les incumben en virtud del RGPD, la supervisión del cumplimiento de dichas obligaciones a través de los mecanismos colegiales que se establezcan, la concienciación y formación del personal que participa en las operaciones de tratamiento, y las auditorías correspondientes, así como cooperar con la Agencia Española de Protección de Datos y actuar como punto de contacto de esta autoridad de control para todas estas cuestiones.

## *2.2. Ámbito de aplicación material*

Acercas del ámbito de aplicación material del Reglamento, el artículo 2 ya confirma lo que veníamos asegurando desde un principio: el derecho a la protección de datos abarca tanto el tratamiento total o parcialmente automatizado de datos personales, así como el tratamiento no automatizado contenidos o destinados a ser incluidos en un fichero.

## *2.3. Tratamiento de categorías especiales de datos personales*

Los datos personales pueden merecer una especial protección según su naturaleza y de ahí que se distingan diferentes categorías. Una de estas categorías es la de datos especialmente sensibles, prevista en el artículo 9 del RGPD, en el que se prohíbe su tratamiento.

Se entiende por datos personales especialmente sensibles aquellos que revelen el origen étnico o racial, las opiniones políticas, las convicciones religiosas o filosóficas, o la afiliación sindical, y el tratamiento de datos genéticos, datos biométricos dirigidos a identificar de manera unívoca a una persona física, datos relativos a la salud o relativos a la vida sexual o las orientaciones sexuales de una persona física.

---

<sup>22</sup> Colegio Oficial de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de bienes muebles de España.

Este tratamiento otorgado por el RGPD para los datos de categoría especial equivale al conocido como principio de exclusión de datos sensibles del ámbito registral, reconocido por las SSTC 290/2000<sup>23</sup> y 292/2000 y el Protocolo de colaboración entre la Agencia de Protección de Datos y el Colegio de Registradores de 3.11.94 y los propios artículos 222.6 de la Ley Hipotecaria y 332.6 del Reglamento Hipotecario<sup>24</sup>.

En concreto, Die Lamana identifica como datos sensibles más frecuentes los relativos al estado civil —sobre todo matrimonios anteriores al actual y las situaciones de crisis matrimonial—, domicilio, precios, números de cuentas bancarias, filiación extramatrimonial o de adopción y causas de incapacitación.

En nuestro trabajo (Capítulos IV) nos centraremos en el domicilio de la mujer y/o hijos víctima/s de violencia doméstica; la filiación, especialmente en los casos de hijos extramatrimoniales, adoptados o concebidos por reproducción asistida; y, por último, en un dato que no se califica como especialmente sensible en la normativa de protección de datos pero que sí que está sometido a un régimen de protección especial en la Ley del Registro Civil y en la Ley de Identidad de Género: la rectificación del sexo.

Como ya veremos en su momento, según la naturaleza del dato y el resultado de la ponderación de los derechos en juego en cada caso, las posibles soluciones difieren.

#### *2.4. Licitud del tratamiento: principios del tratamiento de datos*

De acuerdo con el art. 5 RGPD, los datos personales han de ser tratados de manera lícita, legal y transparente. Asimismo, han de ser adecuados, pertinentes, exactos, actualizados y deben ser recogidos con fines determinados, explícitos y legítimos.

Como resultado de este artículo podemos inferir los tres principios básicos de la protección de datos: principio de consentimiento, principio de finalidad y principio de adecuación. En definitiva, el tratamiento es lícito solamente cuando se cumplen estos tres requisitos.

---

<sup>23</sup> STC 290/2000, de 30 de noviembre (Pleno). MP: Don Julio Diego González Campos. [Versión electrónica. Base de datos de Aranzadi RTC 2000\290]. Consultado en: 26 de enero de 2018.

<sup>24</sup> Citado por DIE LAMANA, F.J. *La publicidad formal del Registro de la Propiedad y sus medios*. Registradores de Madrid, Seminario nº 11. Disponible en: <http://bit.ly/2GhAGyZ>

### **2.4.1. Principio de consentimiento**

De acuerdo con el art. 6 RGPD, el consentimiento [6.1.a)] es una de las condiciones que implican la licitud del tratamiento de datos. De ahí que el principio de consentimiento sea el núcleo duro del derecho a la protección de datos e implique que cada persona pueda determinar, a la vista de la finalidad a que se pretenden destinar sus datos, qué información personal y en qué condiciones podrá ser comunicada a terceros<sup>25</sup>. Este consentimiento ha de otorgarse mediante un acto afirmativo claro que refleje una manifestación de voluntad libre, específica, informada e inequívoca del interesado de aceptar el tratamiento de datos (Cdo 32 RGPD). Por lo tanto, a diferencia de lo que dispone el Reglamento de Desarrollo de la LOPD, no se admiten formas de consentimiento tácito o por omisión<sup>26</sup>.

Sin embargo, cabe adelantar que, conforme a Guichot<sup>27</sup>, el principio de consentimiento no rige en la publicidad registral dado que el propio RGDP prevé otras condiciones que, en caso de ausencia de consentimiento, también suponen la licitud del tratamiento. Y si ello lo ponemos en relación con el Registro y el art. 221 LH, la condición clave es el ya mencionado interés legítimo [6.1.f)] —que examinaremos en el epígrafe siguiente—.

En definitiva, tal y como sostiene Guichot, en un sistema registral voluntario como el nuestro, el que consiente en la inscripción de su derecho para acogerse a la protección registral, consiente asumiendo la publicidad registral siempre y cuando esta publicidad sea constitucionalmente legítima, es decir, siempre que exista un interés legítimo.

### **2.4.2. Principio de finalidad: el interés conocido**

De acuerdo con Guichot<sup>28</sup>, el principio de finalidad supone que los datos se recaban para una finalidad determinada, explícita y legítima, de modo que solamente si se tiene constancia de para qué finalidad serán utilizados los datos, el interesado podrá decidir racionalmente si facilitar o no sus datos. De todo ello se infiere que la correspondencia entre la publicidad registral y la finalidad de la información viene exigida por el derecho a la protección de datos.

---

<sup>25</sup> GUICHOT REINA, E. *Op cit*, p. 36.

<sup>26</sup> Guía del Reglamento General de Protección de Datos para Responsables de Tratamiento. Agencia Española de protección de datos, p. 6.

<sup>27</sup> GUICHOT REINA, E. *Op cit*, p. 43.

<sup>28</sup> GUICHOT REINA, E. *Op cit*, p. 44.

En el caso del RP, su finalidad está descrita en el propio artículo 1.1 LH, que establece que « el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles ». En otras palabras, la finalidad del Registro es la inscripción o anotación de dichos actos y contratos, y esto implica que los datos solamente se podrán recabar de acuerdo con esa finalidad. Y no solo eso, sino que esta cuestión está firmemente vinculada con el concepto de interés legítimo o conocido en el sentido de que ese interés debe responder a una de las finalidades propias del RP. Este interés conocido está previsto en los art. 221 y ss LH y art. 607 CC, que en definitiva abren el Registro a todo el que tenga dicho interés en averiguar el estado de los bienes y derechos inscritos. Es más, se puede afirmar que el Registro sólo puede considerarse público para la finalidad que fueron implantados —probar, judicial y extrajudicialmente, la existencia, extensión y límites del derecho inscrito— y no para otros fines distintos al mismo<sup>29</sup>.

Primeramente, es importante remarcar que este interés conocido no es un interés general ni equivale a una legitimación popular sino que, según Gimeno Sendra<sup>30</sup>, es un interés *legítimo y directo* de todo aquel que necesite conocer el estado registral de una finca como consecuencia de encontrarse en una situación jurídico material con su titular de expectativa de alcanzar un beneficio o sufrir un perjuicio propios en su esfera patrimonial, así como quienes hayan de ejercitar un derecho fundamental —es decir, se requiere además que este interés sea *patrimonial*—. Por el contrario, Gómez Gáligo<sup>31</sup>, siguiendo la jurisprudencia de la STS de 12 de diciembre de 2000, entiende que el interés conocido es más amplio que el interés directo, bastando simplemente un interés no contrario a Derecho.

Más aun, el concepto de interés legítimo también está contemplado en el propio RGPD en el art. 6.1.f), donde se ha configurado como una autorización a los Estados para permitir el tratamiento de datos cuando, en ausencia de consentimiento, « *el tratamiento sea necesario para la satisfacción de intereses legítimos perseguidos por el responsable del tratamiento o por un tercero, siempre que sobre dichos intereses no prevalezcan los intereses o los derechos*

---

<sup>29</sup> MORAL MORO, M.J. *Op cit*, p.14.

<sup>30</sup> GIMENO SENDRA, V. (1999). *El Registro de la propiedad y el derecho a la intimidad*, en Libro Homenaje a Jesús López Medel. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Tomo I, p. 788.

<sup>31</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. (2002). La publicidad formal y la legislación de protección de datos de carácter personal tras la sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de diciembre de 2000. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, p. 14. Recuperado el 27 de enero de: <http://bit.ly/2C3NaMM>

*y libertades fundamentales del interesado que requieren la protección de los datos personales ».*

Aplicando este artículo al RP, podemos extraer dos requisitos cumulativos para que el Registrador pueda proporcionar información a un tercero: 1) la satisfacción del interés conocido y legítimo del tercero, y 2) que no deban prevalecer los derechos fundamentales del afectado. Al fin y al cabo, este primer requisito es solamente el paso anterior a la ponderación dado que antes de realizarla se ha de comprobar que existe un interés legítimo porque sin éste, no hay derecho a la información, y sin derecho a la información, no hay conflicto de derechos. En cuanto al segundo requisito, no es más que la ponderación que debe llevar a cabo el Registrador porque solamente se proporcionará información si en esa ponderación no se resuelve que debe prevalecer el derecho a la protección de datos. Esta ponderación será necesaria en todo caso dado que no es posible limitar constitucionalmente *numerus clausus* todos los posibles intereses que pueden considerarse legítimos. Analizaremos con más detalle esta ponderación en el Capítulo III.

En cualquier caso, la calificación destinada a constatar la existencia de ese interés consistirá, en palabras de Gimeno Sendra<sup>32</sup>, en comprobar la identidad del solicitante material, examinar la causa o la finalidad de la obtención de dicha información, debiendo negarse a expedir dicha certificación cuando, a la vista de la ausencia de interés legítimo, pueda inferirse una finalidad meramente comercial o lucrativa.

Es más, conforme a López Medel<sup>33</sup>, el Registrador deberá ceñirse a lo que se solicite puesto que el RP « no es una biblioteca pública, o una hemeroteca a elección, ni tampoco un arsenal de información acumulada, sino que el servicio de información está sometido a las necesidades del funcionamiento del Registro ».

Además, según Bastida Frejeida y Villaverde Menéndez<sup>34</sup>, aun en el caso de que el Registrador considere que existe un interés legítimo, deberá advertir al tercero de las responsabilidades en las que puede incurrir de destinar la información obtenida a un fin distinto al declarado en su solicitud.

---

<sup>32</sup> GIMENO SENDRA, V. *Op cit*, p. 790

<sup>33</sup> LÓPEZ MEDEL, J. (2000). El derecho a la información registral y el derecho constitucional de información. *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 659, p. 1785.

<sup>34</sup> BASTIDA FREIJEDO, F. y VILLAVERDE MENÉNDEZ, I (2005). Protección de datos y registros de la propiedad y mercantil. La necesidad de una pronta adaptación normativa. *Diario La Ley*, núm. 6277, p. 3.

En definitiva, como dice Roca Trías<sup>35</sup>, el Registrador no puede vulnerar los datos de las personas que tienen inscritas sus propiedades, pero la cuestión es que no lo hace cuando entrega estos datos a una persona interesada entendiendo el interés en el sentido del cumplimiento de la finalidad del RP, es decir, la investigación jurídica, patrimonial y económica.

### **2.4.3. Principio de calidad: formas de publicidad registral**

El principio de calidad —también llamado de adecuación o proporcionalidad—, tiene dos vertientes. Por una parte, se prohíbe la recogida de datos por medios fraudulentos, desleales o ilícitos. Por otra, los datos deben ser exactos y adecuados, de modo que si los datos son puestos al día se corresponderán con la realidad del afectado, y podrán satisfacer la finalidad para la que fueron tratados.

Según Guichot<sup>36</sup>, « el aspecto más importante de la aplicación de este principio al ámbito registral es el que se refiere a la proporcionalidad de los datos, en el que se plantea, en particular, la cuestión de si se debe dar publicidad a todos los datos que obran en el Registro, sean de naturaleza que sea, cuál sea la forma de publicidad que posibilite atender en mejor medida este requerimiento de adecuación y el respectivo papel del solicitante y del Registrador en la decisión acerca de la forma de publicidad ».

Procede ahora, pues, examinar cuáles son las formas de publicidad registral, que además están vinculadas al interés legítimo en el sentido que según el mecanismo de publicidad utilizado se produce una mayor o menor invasión en los datos personales y, en consecuencia, a mayor invasión, mayor será el interés que deba acreditarse para poder obtener la información del Registro.

Para empezar, existen tres formas de publicidad registral: a) la manifestación o exhibición de los libros del RP o de su contenido, b) la nota simple informativa y c) las certificaciones registrales. Además, el desarrollo tecnológico ha permitido la aparición de una nueva forma de manifestación de los libros: el acceso telemático al contenido de los libros del Registro.

---

<sup>35</sup> ROCA TRÍAS, E. *Op. cit.*, p. 689.

<sup>36</sup> GUICHOT REINA, E. (2006). *Publicidad registral y derecho a la privacidad: una necesaria conciliación*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 65.

La nota simple informativa y las certificaciones registrales no plantean mayores problemas porque es el Registrador el que filtra los datos, haciendo constar los datos que considera necesarios y ocultando los que no.

Sin embargo, la manifestación o exhibición de los libros implica que el tercero va a tener acceso a absolutamente toda la información que consta en el asiento registral. Como advierte Die Lamana, « la manifestación de los libros es una tarea delicada (en cuanto a confidencialidad de los datos sensibles, elección de asientos que interesan al solicitante, etc.) que debe hacer personalmente el Registrador, no sólo para apreciar el interés legítimo sino para toda la operación de manifestación ». Es por esto que en el caso de manifestación o exhibición de los libros debe alegarse en la solicitud un doble interés legítimo: tanto un interés en conocer el contenido del Registro, como el interés en que ese conocimiento haya de ser mediante manifestación de los libros<sup>37</sup>.

De acuerdo con Gómez Gállico, la consecuencia lógica de excluir la publicidad indiscriminada de los datos registrales; de entender que el Registrador debe velar por el cumplimiento de los datos de carácter personal; y la necesidad de calificar el interés legítimo, llevó a la doctrina de la DGRN a entender que es el Registrador quien debe elegir el medio de expedición de la publicidad formal cuando el interesado opta por la manifestación de los libros<sup>38</sup>. Por lo tanto, en los casos en que el Registrador considera que la manifestación de los libros puede perjudicar la llevanza de Registro o que puede atentar contra las normas de protección de datos, lo lógico es permitir al Registrador que sustituya la exhibición directa de los libros por un nota simple informativa en extracto. Esto es lo que había venido manteniendo la jurisprudencia como la STSJ de Madrid, de 12 de marzo de 1997, que había confirmado la Resolución de la DGRN, de 28 de julio de 1994.

Dicho esto, añade Gómez Gállico que, aunque la jurisprudencia posterior (STS, Sala 3ª, de 9 de abril de 2001) ha mantenido este criterio, ha aclarado también que esta facultad del Registrador de decidir sobre la forma de manifestación de los libros no es discrecional, sino que debe estar justificada y no puede consistir en una prohibición generalizada de exhibición de los libros.

---

<sup>37</sup> DIE LAMANA, F.J. *Op cit.*

<sup>38</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. *Op cit.* p. 17.

## 2.5. Derechos del interesado

El RGPD enumera una serie de derechos que garantizan que el interesado pueda controlar en cualquier momento que el tratamiento se lleva a cabo de conformidad con los principios que integran el derecho a la protección de datos.

### 2.5.1. Derecho de información

El primero de estos derechos, previsto en los arts. 13 y 14 RGPD, es el relativo a la « *información que debe facilitarse cuando los datos personales se hayan obtenido o bien del propio interesado o bien de un tercero* ». En concreto, en relación con los datos que se deben facilitar cuando la solicitud proviene de un tercero, son: la identidad y datos de contacto del responsable, fines del tratamiento, así como la base jurídica del tratamiento, la categoría de datos personales que se trate, los destinatarios de los datos, etc.

No obstante, de acuerdo con Guichot, en el ámbito registral la doctrina ha considerado que es innecesaria tanto la información en la recogida de datos como la notificación al titular registral de las solicitudes de información registral realizadas por terceros y referentes a sus bienes y derechos, ya que en el primer caso el particular ya decide inscribir su título conociendo la existencia y finalidad del tratamiento y los posibles destinatarios; y en el segundo caso, la publicidad viene impuesta por la LH<sup>39</sup>.

### 2.5.2. Derechos de acceso, rectificación y cancelación

Por otro lado, el afectado tiene el derechos de acceso, rectificación y cancelación, previstos en los artículos 15, 16 y 17 RGPD, respectivamente.

El derecho de acceso permite al interesado obtener del responsable del tratamiento la confirmación de si se están tratando o no datos personales que le conciernen y, en tal caso, el derecho de acceso a sus datos personales. El derecho de rectificación, por su parte, implica que el interesado pueda obtener sin dilación indebida la rectificación de los datos personales inexactos que le conciernan. Finalmente, gracias al derecho de supresión, también llamado "el derecho al olvido", el interesado tiene derecho a obtener del responsable del tratamiento la supresión de los datos personales que le conciernan.

---

<sup>39</sup> GUICHOT REINA, E. *Op cit*, p. 83.



En cuanto a la aplicación de estos derechos al Registro, sobre el derecho de acceso Guichot dice que se materializa en el archivo de las solicitudes de información registral, de tal modo que quede constancia de la identidad del solicitante, la finalidad perseguida y los datos facilitados. Así, el afectado tiene la posibilidad de conocer las solicitudes que respecto de sus bienes se hayan realizado<sup>40</sup>.

En lo que se refiere a los derechos de rectificación y cancelación, están directamente relacionados con el principio de calidad en el sentido de que los datos deben ser exactos y, por tanto, en el caso de que no lo sean en todo o en parte, deben ser cancelados y sustituidos por los correspondientes datos rectificadas o completados.

Ahora bien, cuando se trata del Registro se debe aplicar la regulación especial sobre rectificación y cancelación, prevista en los artículos 40 LH y 211 y ss de la Ley Hipotecaria. En todo caso, no debe olvidarse que de acuerdo con el artículo 1.3 LH, « los asientos del Registro practicados en los libros [...] están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley ». En consecuencia, hay que tener en cuenta que son los Tribunales los que controlan la exactitud de la información contenida en el Registro y son muy excepcionales los casos en que el Registrador puede proceder de oficio a la rectificación o cancelación de los datos inexactos. *A sensu contrario*, la gran mayoría de supuestos de rectificación y cancelación de datos que prevé la LH son a instancia de parte.

### **2.5.3. Derecho de oposición**

En cuanto al derecho de oposición, previsto en el art. 21 RGPD, permite al interesado a oponerse en cualquier momento a que los datos personales que le conciernan sean objeto de un tratamiento. En palabras de Guichot, el derecho de oposición es aquel derecho que asiste a las personas para excluir sus datos de los ficheros que no requieren el consentimiento del interesado para su formación.

En el ámbito registral, es importante ofrecer esta posibilidad de restricción del acceso por motivos de seguridad e integridad de personas y bienes, ya que acceder al Registro implica el conocimiento de las propiedades de un individuo, y de otras circunstancias perso-

---

<sup>40</sup> GUICHOT REINA, E. *Op cit*, pp. 90-91.

nales, como por ejemplo su domicilio —por ejemplo, víctimas de violencia doméstica—<sup>41</sup>, sexo, estado civil, etc.

#### **2.5.4. Derecho a indemnización por daños**

Finalmente, el art. 82 RGPD reconoce a toda persona que haya sufrido daños y perjuicios materiales o inmateriales como consecuencia de una infracción del RGPD el derecho a una recibir del responsable una indemnización por los daños y perjuicios sufridos. Por tanto, los responsables o encargados, en tanto que participan en la operación de tratamiento, responden de los daños y perjuicios causados. No obstante, el responsable o encargado está exento de responsabilidad si demuestra que no es responsable del hecho que haya causado el daño.

Con respecto a su aplicación al RP, los Registradores ya tienen su propio sistema de responsabilidad patrimonial específico, regulado en los arts. 296 a 312 LH. Según Guichot, este sistema de responsabilidad personal prevalece en base al principio de especialidad.

---

<sup>41</sup> GUICHOT REINA, E. *Op cit*, p. 84.

## CAPÍTULO III. PROBLEMÁTICA Y SOLUCIONES

### 1. PROBLEMÁTICA Y PONDERACIÓN

Llegados a este punto, y una vez analizado el marco legal, se puede visualizar claramente la problemática a la que ya se ha venido aludiendo a lo largo del trabajo. El Registro de la Propiedad, como registro público, da publicidad a los datos que contiene, a pesar de que una parte de éstos son de carácter personal. En consecuencia, como ya se ha advertido, existe un potencial conflicto entre dos derechos fundamentales: por un lado, el derecho a la información que se reconoce tanto en la legislación hipotecaria como en el art. 20.1.d) CE; y por otro lado, el derecho a la protección de datos nuevamente regulado en el Reglamento General de Protección de Datos y proclamado por la CE en su art. 18.4. Es momento de analizar la solución a este conflicto.

El primer paso antes de proceder a la ponderación de los derechos en conflicto es comprobar que realmente existe un interés conocido y legítimo del tercero porque, de lo contrario, no existiría el derecho a la información.

Una vez constatado que efectivamente estamos ante un conflicto entre derechos fundamentales, es necesario que el Registrador lleve a cabo una ponderación entre ambos derechos. La definición que proporciona la Real Academia Española de « ponderación » es « compensación o equilibrio entre dos pesos ». En definitiva, dicha ponderación consiste en la determinación o consideración del peso más específico o predominante de los derechos fundamentales que aparentemente entran en colisión o conflicto en una situación y caso en concreto. Por lo tanto, la finalidad de la ponderación es llegar a determinar el triunfo de alguno de los derechos en detrimento del otro en un caso concreto<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> *Análisis al test de proporcionalidad*, 9 de octubre de 2011. Recuperado el 26 de mayo de 2018 de: <https://bit.ly/2IMtGzL>

Esta ponderación consiste en aplicar el conocido « test de proporcionalidad » que, aunque en la CE no hay ninguna referencia a un principio de proporcionalidad como criterio para determinar con carácter general los límites de los derechos, según Roca Trías y Ahumada Ruiz<sup>43</sup>, no se puede negar que se trata de un principio general y clásico en la doctrina del derecho penal español en su vertiente más específica de principio de proporcionalidad de la pena. Sin embargo, tanto la Magistrada como la Letrada coinciden en que se hizo necesaria su conversión de « principio general » a « canon constitucional », lo que llevó a que el Tribunal Constitucional empezara, a partir de la segunda mitad de los años noventa, a perfilar las características del principio —destacan las SSTC 66/1995, 55/1996, 207/1996 y 161/1997—.

Por consiguiente, la doctrina consolidada del TC ha identificado tres requisitos<sup>44</sup> que deben cumplirse para comprobar que la medida impeditiva del ejercicio de un derecho supera el juicio de proporcionalidad exigible. Dicho de otra manera, y aplicándolo al Registro, solamente cuando se cumplan estos tres requisitos, la medida impeditiva del ejercicio del derecho a la información superará el juicio de proporcionalidad exigible y será razonable la preeminencia del derecho a la protección de datos.

El primero de los requisitos es el de idoneidad, que consiste en un análisis de causalidad medio-fin que exige cerciorarse de que la medida es útil para lograr la finalidad propuesta y que además esa finalidad es constitucionalmente legítima. En nuestro caso, la finalidad es claramente legítima ya que se trata de preservar los datos personales del afectado, protegidos por la propia Constitución. Ahora bien, habrá que reconocer cuáles de las soluciones que permite la normativa —que se identificarán y examinarán en el epígrafe siguiente— son idóneas para lograr ese objetivo.

La segunda condición es la de necesidad, que se basa en un análisis de medio-medio que requiere que la medida sea necesaria para conseguir el fin propuesto en el sentido de que no existe otra medida menos gravosa. Por lo tanto, cuando hayamos identificado como útil e idónea alguna de las soluciones que permite el RGPD, deberemos comprobar que no existe una alternativa menos onerosa a la medida que se propone.

---

<sup>43</sup> ROCA TRÍAS, E. y AHUMADA RUIZ, M.A (2013). Los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la jurisprudencia constitucional española. XV Conferencia Trilateral 24-27 de octubre 2013, Roma, p. 12. Recuperado el 26 de mayo en: <https://bit.ly/2ks6kRy>

<sup>44</sup> STC 55/1996, de 28 de marzo (Pleno). MP: Don Carles Viver Pi-Sunyer. [Versión electrónica. Base de datos de Aranzadi RTC 1996\55]. Consultado en: 27 de mayo de 2018.

Por último, el tercer requisito es un juicio de proporcionalidad en sentido estricto que confirme que la medida es equilibrada porque conlleva más beneficios que perjuicios o, lo que es lo mismo, que las ventajas superan o al menos compensan los inconvenientes. Esto es, consiste en examinar el grado de realización del fin constitucional y la intensidad de la intervención, de tal manera que a mayor intensidad o afectación al derecho, mayor optimización del fin constitucional se requiere. En el ámbito del RP, este examen consistirá en comprobar que, cuanto mayor es la restricción de la publicidad del Registro, mayores son las ventajas que se derivan en términos de protección de datos.

Una vez analizados el conflicto y la ponderación, ahora interesa identificar cuáles pueden ser las distintas soluciones a la problemática a efectos de poder determinar cuáles de ellas se ajustarían a un hipotético test de proporcionalidad, es decir, cuáles podrían ser idóneas, necesarias y proporcionales. En primer lugar se descartarán las soluciones que consideramos que no pueden de ningún modo poner fin al conflicto de manera satisfactoria por no cumplir con el test; y en segundo lugar se propondrán una serie de soluciones que creemos que sí que pueden dar una respuesta adecuada al conflicto.

## **2. SOLUCIONES DESCARTADAS**

La primera de las soluciones que debemos descartar es el *no acceso* al RP. Se podría alegar que aquél que no quiera que sus datos personales consten en el RP simplemente no tiene que acceder al RP—teniendo en cuenta que la inscripción en nuestro sistema es voluntaria—, o lo que es lo mismo, aquel que acceda al Registro debe apear con la publicidad del mismo.

Sin embargo, no puede aceptarse esta propuesta ya que no estaría dando una respuesta satisfactoria al conflicto ya que estaría haciendo prevalecer un derecho por encima de otro sin ningún tipo de ponderación ni proporcionalidad. Es más, estaría obstruyendo el acceso al Registro e impidiendo el disfrute de las numerosas ventajas del mismo. Por tanto, si bien es cierto que la doctrina considera que en realidad aquél que accede al RP, lo hace asumiendo los riesgos de la publicidad registral, hay que matizar que la publicidad exenta de consentimiento sólo es la estrictamente acorde con la finalidad del RP pero no la de datos personales que no formen parte de dicha finalidad<sup>45</sup>.

---

<sup>45</sup> Citado por MORAL MORO, M.J. *Op cit*, p. 21.

La segunda propuesta que cabe descartar es la de *notificar al afectado* acerca de la solicitud de información sobre sus datos y de la identidad del solicitante dado que, como manifestó la Agencia de Protección de Datos en consulta 15880/2001, cuando la cesión se ajusta a la finalidad del Registro, la publicidad del contenido de los asientos registrales no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario notificar a éste su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho a ser informado (derecho de información), a instancia suya, del nombre y domicilio de las personas que han recabado información respecto a su persona y bienes<sup>46</sup>.

Y no solo esto, sino que el conflicto no quedaría resuelto con la simple notificación ya que tampoco superaría el test de proporcionalidad: por un lado, porque no sería una medida útil para lograr el fin propuesto —proteger los datos del afectado— porque la notificación no podría compensar de ningún modo la vulneración del derecho a la protección de datos. Por otro, porque sería una medida extremadamente gravosa para el afectado que tampoco cumpliría con el requisito de necesidad ni proporcionalidad en sentido estricto.

En tercer lugar, podría proponerse como solución el *ejercicio del derecho de oposición*. De hecho, en el art. 21.1 RGPD reconoce al interesado el « derecho a oponerse en cualquier momento, por motivos relacionados con su situación en particular, a que datos personales que le conciernan sean objeto de un tratamiento basado en lo dispuesto en el art. 6.1, letras e) o f) [...] » —la letra f) es la relativa al interés legítimo—. En otras palabras, esto implica que cuando no es necesario el consentimiento, el interesado tiene derecho a oponerse al tratamiento de datos cuando existan motivos fundados y legítimos relativos a una concreta situación personal.

Sin embargo, esta no es una solución posible ya que la DGRN ha declarado que el consentimiento prestado para la publicidad registral es irrevocable (por lo que tampoco es posible el derecho al olvido) y en beneficio de los terceros, por lo que no se puede proceder al ejercicio del derecho de oposición.

Por último, otras de las soluciones que ha propuesto el Colegio de Registradores es que podría ser que incluso el propio Registrador el que tomase la decisión de autorizar la *restricción del acceso* a la información relativa a determinadas personas, comerciantes o

---

<sup>46</sup> Citado por MORAL MORO, M.J. *Op cit*, p. 21.

fincas cuando ello venga impuesto por razón de la protección de la seguridad e integridad de las personas o los bienes —pensamos, por ejemplo, en el caso de las víctimas de violencia de género—. Este es un procedimiento que prevé el art. 222.11 LH, que debería haber sido objeto de desarrollo reglamentario, pero que aun no lo ha sido. En este caso no existe un mandato del juez si no que es el propio Registrador el que bajo su criterio y en función de la valoración del riesgo, toma la decisión de denegar la información.

En este caso el Colegio de Registradores ha considerado que, dado que aun no existe un mandato judicial, es suficiente con que la persona interesada aporte la mera denuncia, con el límite de que sólo se podrá restringir de manera temporal (durante el plazo que el Registrador a su juicio considere necesario) la publicidad de los bienes de dicha persona. Una vez concluido el plazo, la interesada deberá aportar el mandamiento judicial correspondiente. De lo contrario, se procedería a permitir de nuevo la publicidad de los asientos en cuestión.

Sin embargo, en mi opinión esta solución no puede admitirse porque permitir al Registrador valorar el riesgo de la situación bajo su criterio supondría concederle unas facultades que no le corresponden dado que no tiene los elementos fácticos suficientes para poder determinar si existe un verdadero riesgo para la víctima ni tiene los instrumentos para averiguarlo. En todo caso, solo sería admisible esta solución si se exigiese también un principio de prueba, de modo que la propia víctima aportase con la denuncia algún tipo de prueba que permitiese al Registrador tener algún indicio del riesgo que padece la víctima.

### **3. SOLUCIONES PROPUESTAS**

Descartadas estas posibilidades, una de las soluciones efectivas podría ser la *omisión de los datos sensibles*. Las ya mencionadas SSTC 290/2000 y 292/2000 y el Protocolo de colaboración entre la Agencia de Protección de Datos y el Colegio de Registradores de 3.11.94 consideran que el Registrador debe omitir los datos sensibles, que son los relativos al estado civil, domicilio, precios, números de cuentas bancarias, filiación extramatrimonial o de adopción y causas de incapacitación.

Ahora bien, una cosa es la omisión de datos en la confección del asiento, es decir, que el Registrador no haga constar en la inscripción determinados datos; y otra es la omisión de datos en el momento de darles publicidad mediante alguna de las formas que hemos expuesto, o lo que es lo mismo, denegar el acceso a determinados datos inscritos.

Algunos autores como Angulo Rodríguez, Canals Brage y Gimeno Gómez-Lafuente<sup>47</sup>, consideran que todos los datos carentes de transcendencia real deben omitirse en el momento de darles publicidad —no en el de la redacción del asiento—, por lo que el Registrador debe calificar el contenido de los asientos y omitir este tipo de datos. Rechazan la idea de reducir el contenido de los libros a lo estrictamente publicable, archivando el resto de la información recabada normativamente para practicar el asiento en un legajo no público porque consideran que en el sistema español de inscripción, es preferible no rechazar el acceso a los Libros Registrales de ninguna información, que podrá tener antes o después su particular importancia<sup>48</sup>.

Ahora bien, aunque los autores lo justifican en que el sistema español es de inscripción, esto no es del todo correcto ya que de hecho hay registros —como el Alemán— en los cuales, a pesar de ser de inscripción, la gran mayoría de la información está fuera del Registro debido al método de encasillado que utilizan. Por consiguiente, las dos características de nuestro Registro que, cumulativamente, hacen que no sea conveniente la omisión de información en la redacción de los asientos son: 1) el carácter causalista a nivel teórico, y 2) por su método de extracto en el plano formal —que se contrapone al mencionado encasillado alemán—.

En definitiva, la solución de omitir la información en el momento de redacción del asiento no es posible por las características de nuestro Registro pero sí que es una opción plausible la omisión de la información que no tenga transcendencia real en el momento de darle publicidad. Es por esto que es crucial distinguir entre el contenido del Registro, esto es, lo que debe constar y consta en los asientos del Registro; y los presupuestos, el cuerpo del Registro, que aunque consta en el RP, no sale del mismo cuando se le da publicidad.

En mi opinión, esta medida superaría el test de proporcionalidad teniendo en cuenta que: 1) es útil para la protección de los datos personales de los titulares (finalidad constitucionalmente legítima); 2) es necesaria y es no existe ninguna alternativa menos gravosa para los implicados (al menos de momento y en base a la normativa actual y la configuración de nuestro Registro); y 3) es proporcional en el sentido de que la ventaja que produce compensa el inconveniente que conlleva.

---

<sup>47</sup> ANGULO RODRÍGUEZ, J.; CANALS BRAGE, F. y GIMENO GÓMEZ LA-FUENTE, J.L. (2004). Publicidad formal de los asientos registrales: doctrina, interés legítimo y protección de datos. *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 6, pp. 133 y ss. Recuperado el 25 de enero en: <https://bit.ly/2x8DONZ>

<sup>48</sup> Citado por GUICHOT REINA, E. *Op cit*, pp. 70-71.



Ahora bien, esta solución no es del todo clarificadora dado que plantea la cuestión de: *¿qué se entiende por datos de « transcendencia real »? ¿qué datos son los que deben constar pero no salir del RP?* Esta cuestión deberá interpretarla el Registrador atendiendo a las circunstancias de cada caso concreto ya que lo que puede ser de transcendencia real en algunos casos, quizás no lo sea en otros. En lo que respecta a este trabajo, en el Capítulo IV se abordará esta cuestión en relación a los casos de transexualidad, violencia doméstica y adopción.

En segundo lugar, la Oficina de Seguridad y Protección de Datos del Colegio de Registradores ha previsto como solución que el juez podría *restringir el acceso a determinados asientos registrales* mediante una medida cautelar (o de ejecución, una vez dictada sentencia) en los casos más extremos en los que estén en verdadero peligro otros derechos fundamentales como la vida o la integridad física. En estos casos, Registrador se limitaría a aplicar el mandamiento judicial aportado por la persona interesada.

Por tanto, a diferencia de la solución del Colegio de Registradores descartada anteriormente, aquí existe un mandamiento judicial que ha sido adoptado en base a la investigación que ha realizado el juez, que tiene todos los instrumentos para poder averiguar si existe ese verdadero peligro para la vida o integridad física de la/s víctima/s.

Es más, por un lado, es una medida que ofrece todas las garantías en tanto que ha sido tomada por el juez predeterminado por ley; y por otro, se evita que se utilicen las denuncias falsas para bloquear el Registro. De hecho, es menos costoso para la víctima incluir en la propia denuncia la petición de la restricción del Registro como medida cautelar que interponer la denuncia y luego además presentarla ante el Registro para que se valore la admisión de la medida y tener que aportar también ante el Registrador las pruebas que ya estarían en manos del Juez de Violencia Doméstica.

Es por esto que considero que es una medida que aunque limitaría el derecho de información de los interesados, sería legítima porque superaría el juicio de proporcionalidad. En primer lugar, porque es idónea para proteger a las víctimas de violencia de género (es un medio que es útil para ese fin). En segundo lugar, porque se desvela como la medida menos gravosa de todas. Y por último, porque es proporcional y reúne todas las garantías de tal forma que los beneficios que origina son superiores a los perjuicios que ocasiona.

## CAPÍTULO IV. CASOS DUDOSOS

En el Capítulo III se han identificado las soluciones que superarían el test de proporcionalidad que debería aplicar el Registrador ante un conflicto entre derechos fundamentales. Ahora bien, en este último Capítulo trataremos de determinar cuál de ellas es la más adecuada para cada caso concreto.

### 1. TRANSEXUALIDAD

Antes de empezar a examinar la cuestión de la transexualidad en relación con el RP, vamos a explicar brevemente en qué consiste y cómo funciona el Registro Civil. Este Registro también depende de la DGRN —al igual que el RP—, está regulado en la Ley del Registro Civil y se encarga de la inscripción de los datos que se refieren a la identidad, estado civil y demás circunstancias de las personas, como por ejemplo el nombre y el sexo (art. 4 LRC).

Primeramente hay que decir que el RC también goza de publicidad, al igual que el RP, ya que los ciudadanos no solamente tienen libre acceso a los datos que figuran en su registro individual sino también a los datos de terceras personas, siempre que exista un interés legítimo (art. 15 LRC). Es más, al igual que en el RP, los datos del RC se presumen exactos.

En relación con la rectificación del sexo, la Ley de Identidad de Género permite que toda persona de nacionalidad española, mayor de edad<sup>49</sup> y con capacidad suficiente pueda solicitar la rectificación de la mención registral del sexo (art. 1 LIG). Asimismo, esta rectificación está prevista en el art. 4.4º LRC. Además, la rectificación del sexo conlleva el cambio del nombre propio de la persona, a efectos de que no resulte discordante con su sexo registral, aunque la persona puede conservar el que ostenta siempre que no sea contrario a los requisitos establecidos en la LRC (art. 2.1 LIG).

---

<sup>49</sup> Actualmente está en tramitación una nueva reforma de la Ley de Identidad de Género que también permitirá cambiar la mención registral del sexo a los menores con autorización de los progenitores.

Ahora bien, según el art. 83 LRC y el art. 21 de su Reglamento (RRC), la rectificación del sexo es un dato sometido a régimen de protección especial —sólo su rectificación, no el nuevo sexo inscrito (art. 22.2º RRC)—, por lo que solamente el inscrito o sus representantes legales pueden acceder o autorizar a terceras personas la publicidad de los asientos que contengan dicha información. Así lo confirma el art. 7 LIG, que establece que « no se dará publicidad sin autorización especial de la rectificación registral de la mención relativa al sexo de la persona ». De hecho, el Encargado del Registro Civil solamente notifica de oficio el cambio de sexo y de nombre producido a la Dirección General de la Policía del Ministerio del Interior y al Registro Central de Penados y Rebeldes (art. 217 RRC). Esto significa que los Registradores de la Propiedad no son notificados de los cambios de sexo y nombre de los titulares de las fincas inscritas, por lo que deben ser los titulares los que, de acuerdo con el principio de rogación y en base al derecho de rectificación de sus datos, soliciten el cambio.

Con respecto a la protección de datos, la identidad sexual no se considera un dato de categoría especial en el RGPD, a diferencia de la vida y la orientación sexuales (art. 9). Por esta razón, en estos casos, más que en el derecho a la protección de datos, entramos más bien en el derecho a la intimidad del art. 18.1 CE ya que como consideran Bastida Frejeido y Villaverde Menéndez, los registros no sólo deben atender a las exigencias del derecho a la protección de datos sino también a las derecho a la *intimidad* cuando la información contenida en los asientos puede calificarse de relativa a la intimidad de las personas, como sucede cuando la información incluye el conocimiento de una alteración de la identidad inducida por el dato de un cambio de sexo<sup>50</sup>. De hecho, el art. 11.e) LRC establece que las personas tienen reconocido ante el RC el derecho a la intimidad en relación con datos especialmente protegidos sometidos a régimen de publicidad restringida.

Centrándonos ahora en el Registro de la Propiedad, hay que mencionar que, como es lógico, el cambio de nombre y sexo no altera la titularidad de los derechos y obligaciones jurídicas que pudieran corresponder a la persona con anterioridad a la inscripción del cambio registral (art. 5.3 LIG) —al igual que sucede, por ejemplo, cuando una Sociedad Anónima o Limitada cambia su denominación social—.

---

<sup>50</sup> BASTIDA FREIJEDO, F. y VILLAVERDE MENÉNDEZ, I. *Op cit*, p. 3.

También hay que recordar que el sexo no debe constar en la inscripción registral de acuerdo con el art. 51.9 RH<sup>51</sup>, a diferencia de lo que sucede con el nombre y apellidos del titular ya que, juntamente con el Documento Nacional de Identidad, son los datos esenciales que tiene el Registrador para identificar al titular. Ahora bien, a pesar de ello —y teniendo en cuenta que el cambio de sexo conlleva generalmente también el cambio de nombre— el nombre desvela el sexo de la persona debido a las etiquetas y estereotipos sociales ya que la gran mayoría de nombres tienen asociados socialmente un género.

Es el momento de identificar cuáles son los posibles conflictos que se pueden producir en estos casos. Como hemos dicho, son los particulares los que deben solicitar el cambio de nombre en el Registro. Por lo tanto, un primer conflicto es el que se deriva de hacer constar la rectificación del nombre y sexo en los asientos, que desvela la identidad sexual del titular.

Para ilustrar mejor el conflicto y ver claramente cuál sería la solución óptima, utilizaremos el siguiente ejemplo. Pongamos por caso que Rosa García adquiere una finca en Barcelona con fecha de 20 de mayo de 2005 y la inscribe en el correspondiente Registro. Dos años después de la inscripción, se somete a una operación de reasignación de sexo y solicita una rectificación registral de su sexo ante el Registro Civil, de modo que pasa a llamarse Pablo García. Pablo también hace constar en el Registro de la Propiedad el cambio de nombre. En enero de 2018, Pablo decide vender la finca y consigue un posible comprador. Este tercero interesado, con el fin de comprobar que la finca está libre de cargas, se dirige al RP y pide la manifestación del contenido del folio registral de la finca. El Registrador accede a emitir una nota simple informativa con el contenido del asiento registral ya que existe un interés legítimo, directo y patrimonial. Sin embargo, nos encontramos con el problema de que en los libros registrales, debido al principio de tracto, constará un dato sobre la intimidad de Pablo: su identidad anterior.

La cuestión es *¿por qué tiene que estar en manos de ese tercero ese dato personal e íntimo de Pablo?* Veamos las posibles soluciones. Primeramente, debe recordarse que se ha de descartar la omisión de los datos en el momento de la confección del asiento —como ya explicamos en el Capítulo anterior—, ya que hay que tener en cuenta que el Registro se basa

---

<sup>51</sup> De hecho, se han realizado estudios de género con la finalidad de investigar qué porcentaje representan las mujeres como titulares de fincas y en muchos de los Registros no se ha podido comprobar debido a la ausencia del dato relativo al sexo.

en el tracto sucesivo, que implica que para inscribir o anotar títulos debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos (art. 20 LH). En este caso, no se puede omitir la información de la antigua identidad de Pablo porque se estaría rompiendo el tracto. Evidentemente, tampoco se puede omitir la nueva identidad de Pablo porque tiene derecho a la rectificación de sus datos.

Ahora bien, existe la posibilidad de la *omisión de los datos sensibles* en el momento de dar publicidad al contenido del asiento registral. Esto implica que en el momento en que el Registrador emita la nota simple informativa, debería omitir el dato de la antigua identidad de Pablo. Esta sí que parece ser la solución más óptima ya que se estaría respetando por un lado, el derecho a la intimidad de Pablo, cuya antigua identidad no queda al descubierto; y por otro, el derecho a la información del tercero, que accede al Registro con un interés legítimo que cumple con la finalidad del mismo: favorecer el tráfico y seguridad jurídicos.

De todos modos, a fin de preservar el tracto y que quede constancia de que existe una identidad entre el sujeto que consta actualmente como titular y el que constaba con anterioridad, el Registrador podría utilizar una especie de « coetilla » en el momento de dar publicidad al asiento, tal que así: "queda comprobada la identidad del titular con el anterior".

Por otro lado, también existe un segundo conflicto más complejo si cabe. Imaginemos que, siguiendo el ejemplo anterior, Pablo García, una vez ha procedido a la rectificación del sexo en el RC, esta vez no se dirige al RP para hacer constar su cambio de nombre, por lo que el titular que consta en la inscripción registral es Rosa García. Años más tarde, Pablo García tiene problemas económicos y deja de pagar un crédito personal, de tal manera que la entidad bancaria presenta una demanda contra él y exige su ejecución. Tras el correspondiente procedimiento de apremio, la autoridad judicial solicita al Registrador una anotación preventiva de embargo contra su finca.

El Registrador en este caso no podría aceptar la anotación preventiva de embargo por falta de tracto, teniendo en cuenta que el titular registral es Rosa y la anotación se dirige contra Pablo. Si bien es cierto que a pesar del cambio de nombre y sexo, el DNI sigue siendo el mismo, seguramente el Registrador tendría serias dudas para practicar la anotación y la denegaría por falta de identidad en el nombre del sujeto. Sin embargo, esta solución no puede ser satisfactoria ya que se estaría defraudando el derecho del acreedor.

Una posibilidad sería que el Registrador se pudiese poner en contacto —incluso de manera electrónica— con la Dirección General de la Policía del Ministerio del Interior que, junto con el Registro de Rebeldes y Penados, son las únicas administraciones que son notificadas de oficio de la rectificación del sexo con el fin de confirmar que efectivamente hay una correspondencia con los nombres y permitir así al Registrador practicar la anotación.

Sin embargo, el sistema actual no es tan flexible ya que al tratarse de datos tan sensibles, la Dirección General de la Policía se mostraría más bien reticente a desvelar esta información —quizás en un Registro grande como en cualquier capital de Provincia no habría mayor problema pero piénsese en un Registro de un pequeño pueblo en el que todos los habitantes se conocen, incluido el personal del mismo RP—. Es por esto que aunque esta solución sería la más cómoda y sencilla a efectos prácticos, no es factible y tampoco resultaría beneficiosa para el propio afectado.

Es por esto que hoy en día la única solución práctica que existe en estos casos es que sea el propio juez que recibe la certificación de embargo el que se ponga en contacto con la Dirección General con el fin de confirmar que efectivamente se trata de la misma persona, y que sea él el que se lo notifique al Registrador.

En definitiva, en estos casos la solución pasa necesariamente por comprobar y verificar la identidad del titular dado que, de no ser así, el cambio de nombre podría convertirse en una forma de evitar que los bienes fueran perseguidos mediante la ruptura del tracto convirtiéndose en un foco de fraude para los acreedores.

## 2. FILIACIÓN

El Registro español está configurado como un sistema causalista de tal manera que la expresión de la causa de todo asiento es un presupuesto obligado para la calificación del Registrador, pues así lo exige el principio de determinación. Por esa razón, como ya se ha comprobado, el RP contiene no solamente datos de carácter patrimonial sino otros datos referidos *strictu sensu* a las personas. Y, de hecho, como advierten Bastida Frejeido y Villaverde Menéndez, en estos casos « los datos se allegan a los registros normalmente sin que le conste al Registrador el consentimiento (ni siquiera tácito) de aquéllos »<sup>52</sup>.

---

<sup>52</sup> BASTIDA FREIJEDO, F. y VILLAVERDE MENÉNDEZ, I. *Op cit*, p. 3.

Así, Gimeno Sendra se refiere en su trabajo para el Libro Homenaje a López Medel a la filiación como ejemplo de dato de carácter personal que puede constar en el Registro. También lo menciona Ballugera Gómez cuando alude al carácter o no de hijo matrimonial, o adoptivo de algún titular registral o incluso la existencia de alguna causa de desheredación que pudiera resultar de una transmisión hereditaria. Y en el mismo sentido se pronuncia Gómez Gállego<sup>53</sup>. Incluso, podría constar la filiación cuando se trata de hijos concebidos por reproducción asistida. En definitiva, no hay duda de que en el Registro constan datos relativos a la filiación y que estos datos son de carácter personal. Hay que mencionar además que no pocos juristas —como por ejemplo Bastida Frejeido y Villaverde— han reclamado que « no estaría de más que se regulasen los términos en los que los datos personales [...] de los adoptados ingresan en el Registro »<sup>54</sup>.

Más aun, Gómez Gállego considera que son muy numerosos los datos registrales que se pueden considerar afectantes a la intimidad de la persona y respecto de los cuales no suele existir un interés legítimo en conocer porque no afectará a la finalidad para la cual se dirige el RP, que es la obtención de información para la realización segura de una transacción inmobiliaria. En otras palabras, se trata de datos « sin transcendencia real » —como avanzábamos en el Capítulo III—. Algunos de los datos que califica de tales son precisamente los relativos a la filiación del titular registral, sobre todo si es extramatrimonial o adoptiva<sup>55</sup>.

Si entramos a valorar las posibles soluciones, parece que la más satisfactoria es la *omisión de estos datos* en el momento de darles publicidad. Debido al carácter causalista de nuestro Registro no podrían omitirse en el momento de la confección del asiento pero ello no obsta para que se deniegue su acceso en el caso que cualquier tercero solicitase su publicidad.

De hecho, esta es la solución que proponen Bastida Frejeido y Villaverde Menéndez ya que consideran que el Registrador debe rechazar las solicitudes de acceso referidas a personas concretas o destinadas al conocimiento del patrimonio o titularidades de derechos reales sobre una finca determinada, si la información demandada incluye datos como el domicilio familiar —importante para el siguiente epígrafe—, la identidad del cónyuge, hijos o parientes, orientación sexual, etc.

---

<sup>53</sup> Citado por GUICHOT REINA, E. *Op cit*, p. 26.

<sup>54</sup> BASTIDA FREJEIDO, F. y VILLAVARDE MENÉNDEZ, I. *Op cit*, p. 3.

<sup>55</sup> Citado por GUICHOT REINA, E. *Op cit*, p. 73.

### 3. VIOLENCIA DOMÉSTICA

Examinaremos ahora brevemente los casos de violencia doméstica, en los que el RP podría utilizarse por los maltratadores (o supuestos maltratadores) como fuente de información para descubrir cuál es el domicilio de la víctima con finalidades manifiestamente ilegítimas y ajenas al Registro de la Propiedad. En estos casos, se plantea la cuestión sobre si es posible la restricción de la publicidad de los asientos en los que la víctima conste como titular de una finca como medida de protección.

Cabe destacar primeramente que uno de los principios rectores que fija la Ley Orgánica 1/2004 de 28 de diciembre de Medidas de Protección contra la Violencia de Género es el de « coordinar los recursos e instrumentos de todo tipo de los distintos poderes públicos para asegurar la prevención de los hechos de violencia de género y, en su caso, la sanción adecuada a los culpables de los mismos » (art. 2.h). Asimismo, el art. 32 indica que « los poderes públicos elaborarán planes de colaboración que garanticen la ordenación de sus actuaciones en la prevención, asistencia y persecución de los actos de violencia de género ».

En relación con la normativa registral, hay que partir del art. 222.11 LH, que establece que « reglamentariamente se concretará el procedimiento para autorizar la restricción del acceso a la información relativa a determinadas personas, comerciantes o fincas cuando ello venga impuesto por razón de la protección de la seguridad e integridad de las personas o los bienes ». Sin embargo, no ha habido un desarrollo reglamentario de esta materia. De hecho, así se advierte en la Exposición de Motivos de la LO 1/2004 en la que se dice que « la normativa actual, civil, penal, publicitaria, social y administrativa presenta muchas deficiencias, debidas fundamentalmente a que hasta el momento no se ha dado a esta cuestión una respuesta global y multidisciplinar ».

Entrando ya en las posibles soluciones, en este caso la *omisión de los datos* no es factible —ni en la confección del asiento ni en la publicidad—. Por un lado, no es posible la omisión de los datos en la recogida porque es el propio art. 51.9 RH el que establece que el domicilio ha de ser parte del contenido que debe tener la inscripción registral.



Por otro lado, aunque se omitiese el domicilio en el momento de dar publicidad al asiento —que es perfectamente posible y no afectaría a la fe pública registral<sup>56</sup>—, tampoco sería una solución satisfactoria porque aquí el problema que persiste es que aun omitiendo el domicilio, en el asiento seguirá constando la titularidad, es decir, la relación entre el sujeto —la víctima en este caso— y la finca, independientemente de que sea su domicilio o no.

Esto es, como ya se comentó en su momento, según Roca Trías<sup>57</sup> aquí la problemática radica en que, aunque la finalidad del propio fichero no es la publicidad sobre los datos personales de las personas relacionadas con las fincas inmatriculadas, estos datos aparecerán inevitablemente *per relationem* con la propia finca. Como resultado, el maltratador podría utilizar el dato de la titularidad de la finca, que consta a nombre de la víctima, para localizarla, aunque no fuese ésta su domicilio —pero fuese, por ejemplo, su segunda residencia, a la que acude todos los fines de semana—.

Una solución posible sería la del *mandamiento judicial*. En este caso la víctima aporta un mandamiento del juez en el que se dictamina acerca de la necesidad de restringir de forma permanente la publicidad de dicha persona. Este mandamiento podría consistir o bien en una medida cautelar solicitada por la víctima en el momento de presentar la demanda o incluso durante el procedimiento; o bien en una medida de ejecución una vez se hubiera dictado la sentencia condenatoria. En caso de que se solicitase como medida cautelar requeriría apariencia de buen derecho (*fumus boni iuris*) y *periculum in mora* —esto es, que en caso de que no se adoptase esta medida hasta que no se dictase sentencia, se produciría un verdadero riesgo para la vida o integridad física de la víctima—. En todo caso, tanto si se tratase como medida cautelar o como medida de ejecución, el Registrador se limitaría a actuar conforme al mandamiento judicial.

Ahora bien, otra posibilidad sería que la víctima se dirigiese directamente al Registrador para pedir la restricción de la publicidad. Esto solamente sería aceptable si aporta la denuncia y un mínimo principio de prueba. En ese caso, el Registrador podría restringir la publicidad de forma temporal y a la espera de que la víctima aporte el mandamiento judicial correspondiente.

---

<sup>56</sup> Lo que implica que el tercero que comprase esa finca sin poder saber el domicilio del vendedor quedaría igualmente protegido por el art. 34 LH.

<sup>57</sup> ROCA TRÍAS, E. Registro de la Propiedad y protección de datos, p. 684. XX Congreso Mundial de Derecho Registral. Dubai 2016. Valencia: Tirant lo Blanch.

En el caso en que no lo aporte, entonces se vuelve a permitir de nuevo la publicidad de los bienes en cuestión. En cualquier caso, siempre cualquier decisión que tome el Registrador debe poderse probar y tomarse en base a la documentación de que disponga, de ahí que en ningún caso se pueda proceder a la restricción de la publicidad sin la aportación de ningún documento.

Cabe decir que esta decisión del Registrador de restringir la publicidad sin ningún mandato judicial no puede ser discrecional ni arbitraria, si no que debe motivarse en base a una valoración del riesgo ya que hay que tener en cuenta que se trata de una medida que está excluyendo de forma integral la publicidad sobre una finca e implica el bloqueo del funcionamiento de la totalidad de los principios del sistema hipotecario —fe pública registral y legitimación—. En consecuencia, es una medida que debe aplicarse de forma excepcional y que debe responder al riesgo grave que existe para la vida o integridad física de una persona.

De todos modos, esta medida tiene un límite y es que sí que se procederá a dar publicidad a los bienes en cuestión cuando la solicitud de información provenga de un mandato judicial, peticiones de la Administración o de funcionarios en el ejercicio de sus competencias y de entidades financieras que acreditan —no solamente manifestarlo— interés conocido en la información en el ejercicio de su actividad mercantil.

En todo caso, dado que se trata de una decisión bajo el criterio del Registrador sin todavía mandato judicial, el solicitante podría recurrir (art. 228 LH) con el fin de que sea la DGRN o el Juez el que decida si se facilita la información registral o no.

## CONCLUSIONES

Este Trabajo nos ha permitido adentrar en las profundidades de la publicidad registral como eje vertebrador del sistema registral español y examinar las dificultades que se plantean en relación con derechos como la protección de datos o la intimidad.

Primero hemos observado cómo se ha desarrollado la nueva normativa europea de protección de datos y hemos aplicado al Registro sus principios básicos. En concreto cabe destacar el principio de finalidad, que está estrechamente vinculado al valioso interés conocido, el cual es vital para la expulsión de la curiosidad malsana de nuestro Registro. Como resultado de este análisis hemos podido concluir que el Registrador debe realizar una verdadera ponderación de los derechos en juego para determinar cuál de ellos debe prevalecer.

Después de toda la investigación efectuada, hemos podido descartar algunas propuestas que consideramos que en ningún caso pueden dar una respuesta eficaz al conflicto. Y no solo eso, sino que también hemos podido identificar algunas soluciones que sí que podrían dar una respuesta adecuada a la gran mayoría de casos.

A continuación, este Trabajo nos ha dado la posibilidad de profundizar en casos tan complejos como los de la transexualidad, filiación y violencia de género, permitiéndonos proponer una solución satisfactoria para cada uno de ellos. En primer lugar, en el caso de la transexualidad hemos comprobado que, en base al análisis realizado a lo largo del Trabajo, la solución más efectiva sería la de omisión de los datos sensibles en el momento de la publicidad. A la misma conclusión hemos llegado, además, en el caso de la filiación. Por el contrario, en el supuesto de las víctimas de violencia de género, atendiendo a la gravedad de la situación, la respuesta más conveniente es la restricción total de la publicidad de los asientos en cuestión, ya sea en base a un mandamiento judicial o con aportación de la mera denuncia con la posterior confirmación del Juez.

Lo dicho hasta aquí confirma que la publicidad registral, indispensable para el funcionamiento eficiente de los Registros y una de las razones de su existencia, se ha desvelado en estos últimos tiempos como un riesgo cierto para los derechos fundamentales a la intimidad y a la protección de datos personales e incluso para otros derechos fundamentales, lo que revela una necesidad urgente de regulación y adaptación normativa. Consideramos, a pesar de ello, que hemos alcanzado los objetivos perseguidos por este Trabajo.

## BIBLIOGRAFÍA

*Análisis al test de proporcionalidad*, 9 de octubre de 2011. Recuperado el 26 de mayo de 2018 de: <https://bit.ly/2IMtGzL>

ANGULO RODRÍGUEZ, J.; CANALS BRAGE, F. y GIMENO GÓMEZ LA-FUENTE, J.L. (2004). Publicidad formal de los asientos registrales: doctrina, interés legítimo y protección de datos. *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 6, pp. 133 y ss. Recuperado el 25 de enero en: <https://bit.ly/2x8DONZ>

BASTIDA FREIJEDO, F. y VILLAVERDE MENÉNDEZ, I. (2005). Protección de datos y registros de la propiedad y mercantil: la necesidad de una pronta adaptación normativa. *Diario La LEY*, núm. 6277. Recuperado el 28 de diciembre: <http://bit.ly/2BvCkOq>

DIE LAMANA, F.J. (2006). La publicidad formal del Registro de la Propiedad y sus medios. *Registradores de Madrid*, núm. 11. Recuperado el 8 de febrero de: <http://bit.ly/2Et2YGm>

*El Registro de la Propiedad*, Registradores de España (s.f.). Recuperado el 8 de febrero de 2017 de: <https://bit.ly/2J1xm0a>

GIMENO SENDRA, V. (1999). *El Registro de la propiedad y el derecho a la intimidad*, en Libro Homenaje a Jesús López Medel. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Tomo I, pp. 767-790.

GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. (2002). La publicidad formal y la legislación de protección de datos de carácter personal tras la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 669. Recuperado el 27 de enero de: <http://bit.ly/2C3NaMM>

GUICHOT REINA, E. (2006). *Publicidad registral y derecho a la privacidad. Una necesaria conciliación*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

GUICHOT REINA, E. (2005). *Datos personales y Administración Pública*. Madrid: Thomson-Civitas.

LÓPEZ MEDEL, J. (2000). El derecho a la información registral y el derecho constitucional de información. *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 659, p. 1775-1813.

MORAL MORO, M.J. (2010). La ley de protección de datos y los Registros de la Propiedad y Mercantil: protección de datos y proceso penal. *Diario La LEY*. Recuperado el 29 de diciembre de: <http://bit.ly/2F7AkvE>

NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Monográfico de Derecho Registral, Noticias de la Unión Europea*. Wolkers Kluwer España, pp. 121-134.

PESET, M. (1978). Los orígenes del registro de la propiedad en España. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 527, pp. 695-716. Recuperado el 18 de enero de: <http://bit.ly/2ssT6Lm>

ROCA TRÍAS, E. (2017). *Registro de la Propiedad y protección de datos*, p. 671-691. XX Congreso Mundial de Derecho Registral. Dubai 2016. Valencia: Tirant lo Blanch.

ROCA TRÍAS, E. y AHUMADA RUIZ, M.A (2013). Los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la jurisprudencia constitucional española. XV Conferencia Trilateral 24-27 de octubre 2013, Roma. Recuperado el 26 de mayo en: <https://bit.ly/2ks6kRy>

## TABLA DE JURISPRUDENCIA

TRIBUNAL, SALA Y FECHA	REF.	MAGISTRADO PONENTE
STC 254/1993, de 20 de julio (Pleno)	RTC\1993\254	Fernando García-Mon y González Regueral
STC 290/2000, de 30 de noviembre (Pleno)	RTC 2000\290	Julio Diego González Campos
STC 292/2000, de 30 de noviembre (Pleno)	RTC 2000\292	Pedro Cruz Villalón.
STC 55/1996, de 28 de marzo (Pleno)	RTC 1996\55	Carles Viver Pi-Sunyer