

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11122 *Resolución de 20 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Callosa de Segura, por la que se deniega la expedición de certificación literal del historial registral de una finca de dicho término municipal.*

En el recurso interpuesto por don L. A. M. S. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Callosa de Segura, doña Aurora Cerón Ripoll, por la que se deniega la expedición de certificación literal del historial registral de la finca número 2.680 de dicho término municipal.

Hechos

I

Mediante escrito suscrito por don L. A. M. S., se solicitaba la expedición de certificación literal relativa a la finca registral número 2.680 de Callosa de Segura, en la que afirmaba ser interesado directo en la sucesión de don H. R. S. y que la certificación se solicitaba a los efectos del ejercicio de sus derechos hereditarios, acompañando certificación de defunción y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de dicho causante.

II

Presentada el día 2 de octubre de 2025 dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Callosa de Segura, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado desfavorablemente el documento que antecede y complementarios, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se deniega la solicitud a que el mismo se refiere por las siguientes causas impeditivas, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

1. El documento que antecede consiste en una solicitud de certificación literal de la registral 2680 del término de Callosa de Segura suscrita por D. L. A. M. S., titular del DNI/NIF número (...), en fecha dos de octubre de dos mil veinticinco, que fue presentada en este Registro a las trece horas y dieciocho minutos del día dos de octubre de dos mil veinticinco, bajo el asiento 2622 del diario electrónico 2025.

2. En dicho escrito D. L. A. M. S. manifiesta literalmente que “soy interesado directo en la sucesión de D. H. R. S., fallecido el día 8 de febrero de 2024, como se acredita con la partida de defunción y el certificado de últimas voluntades que se acompañan. Que en el marco de dicha sucesión resulta necesario conocer la situación registral de la finca sita en Callosa de Segura, calle (...) inscrita en este Registro de la Propiedad, respecto de la cual existen derechos hereditarios en juego. Que, en consecuencia, concurre un interés legítimo y directo, no meramente personal ni de investigación general, sino estrictamente vinculado al ejercicio de mis derechos hereditarios”.

3. No es posible la expedición de la certificación literal solicitada: las razones/interés alegados por el solicitante como causa y finalidad de su consulta (“interesado

directo en la sucesión de D. H. R. S. y ejercicio de sus derechos hereditarios”), no son suficientes para obtener la información deseada, ya que no resulta acreditado el interés directo, conocido, legítimo y patrimonial exigido por la ley para obtener la información registral con el contenido, extensión y forma solicitada, y entre las finalidades institucionales del Registro de la Propiedad no figura la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en los asientos del Registro, si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

Del examen de la documentación aportada no resulta la acreditación de la cualidad de “interesado directo” heredero de D. H. R. S., del peticionario, D. L. A. M. S.; y del historial registral de la finca resulta que la finalidad invocada en la solicitud como justificativa del interés legítimo del peticionario (referida al ejercicio de sus derechos hereditarios en la herencia de D. H. R. S.), no guarda relación con la finca 2680 del término de Callosa de Segura, a que se refiere la petición, ya que, en ningún momento, ni D. H. R. S. ni su esposa Dña. M. C. M. G., figuran como titulares de derecho alguno sobre la finca, ni aparecen referidos en inscripción alguna.

Por ello, el ejercicio de derechos hereditarios y, salvo que se complemente la solicitud de expedición, no justifica la existencia de interés legítimo en la petición de la información.

Fundamentos de Derecho:

- Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de datos 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).
- Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, artículo 2.3.
- Código Civil, artículo 607.
- Ley Hipotecaria, artículos 221 y siguientes.
- Reglamento Hipotecario, artículos 332 y siguientes.
- Entre otras, resoluciones de la DGRN: 3 de diciembre de 2010, R. 7-4-2016 (BCNR-30, BOE 2-6), R. 26-6-2017 (BCNR-43, BOE 21-7), R. 9-1-2020 (BCNR-76, BOE 8-4), R. 4-6-2020 (BCNR-79, BOE 30-7), R. 5-11-2020 (BCNR 83, BOE 25-11), R. 3-12-2020 (BCNR-84, BOE 18-12), R. 16-7-2021 (BCNR-91, BOE 30-7), R. 9-1-2024 (BCNR-122, BOE 19-2) y R. 28-5-2024 (BOE 5-7).

Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del Artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Aurora Cerón Ripoll registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Callosa de Segura a día diecisiete de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. A. M. S. interpuso recurso el día 20 de octubre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Que con fecha 20 Octubre de 2025 se me notificó resolución de este Registro denegando mi solicitud de certificación literal sobre la finca registral número 2680, alegando insuficiencia de interés legítimo.

Segundo. Que el artículo 221 de la Ley Hipotecaria reconoce expresamente que los interesados en una sucesión tienen derecho a obtener certificaciones literales de las inscripciones relacionadas con la herencia, encontrándose comprendidos los herederos o interesados en la sucesión de D. H. R. S., como queda acreditado con la partida de defunción y certificado de últimas voluntades aportados.

Tercero. Que, en consecuencia, la denegación constituye una vulneración del derecho de los herederos a acceder a la información registral necesaria para el ejercicio de sus derechos hereditarios, conforme a la Ley Hipotecaria y la doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Por todo lo expuesto, suplico a este Registro que, elevando el presente recurso a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, se estime el mismo y se dicte resolución revocando la denegación, acordando la expedición de la certificación literal solicitada.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe, en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación, y elevó el expediente completo a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; los artículos 18, 221, 222, 222 bis, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 607 del Código Civil; el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); los artículos 332 y concordantes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2010, 3 de febrero y 27 de febrero de 2014, 7 de abril de 2016 y 21 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de julio de 2021 y 9 de enero y 28 de mayo de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad de Callosa de Segura a expedir una certificación literal de una finca.

Son hechos relevantes para la resolución de este recurso:

– Don L. A. M. S. solicitó del Registro de la Propiedad de Callosa de Segura la expedición de certificación literal relativa a la finca registral número 2.680, afirmando ser interesado directo en la sucesión de don H. R. S., y que la certificación se pedía a los efectos del ejercicio de sus derechos hereditarios, acompañando a tal fin certificación de defunción y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de dicho causante.

– La registradora denegó la expedición de la certificación solicitada por no resultar acreditado un interés directo, conocido, legítimo y patrimonial ni relación entre la finalidad invocada y el contenido del folio registral de la finca, haciendo constar, además, que ni el citado causante ni su esposa figuran como titulares registrales ni mencionados en inscripción alguna.

– El recurrente invoca el artículo 221 de la Ley Hipotecaria y la condición de interesado en la sucesión sin aportar documentación sucesoria adicional o la existencia de derechos hereditarios concretos sobre la finca objeto de la publicidad solicitada.

2. Conforme a los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 y siguientes de su Reglamento, el contenido del Registro sólo ha de ponerse de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos, interés que ha de ser directo, conocido, legítimo y de carácter patrimonial o con relevancia jurídica, y que debe justificarse ante el registrador, a quien corresponde apreciarlo, todo ello en necesaria coordinación con la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Esta doctrina ha sido reiterada, entre otras, por las Resoluciones de 3 de diciembre de 2010, 3 de febrero y 27 de febrero de 2014, 7 de abril de 2016 y 21 de febrero de 2018, que han puesto de relieve que el registrador, ante una solicitud de publicidad formal, debe, primero, calificar si procede o no expedir la información atendiendo a la causa o finalidad alegada; segundo, valorar la existencia de interés legítimo; y, tercero, determinar qué datos pueden incluirse o deben excluirse de la información a suministrar.

3. Esta exigencia de interés legítimo se ve reforzada por lo dispuesto en el artículo 607 del Código Civil, que proclama que el Registro de la Propiedad será público para quienes tengan «interés conocido» en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos, así como por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria, que condiciona la publicidad a la consecución de fines lícitos, y por la normativa de protección de datos personales, que impone ajustar el contenido de la publicidad registral a la finalidad que la justifica. En consecuencia, la mera invocación genérica de una eventual actuación futura o de una relación jurídica potencial no basta, por sí sola, para abrir el acceso indiscriminado al contenido del Registro, siendo necesario que el solicitante aporte los elementos objetivos que permitan apreciar la concurrencia del interés legítimo respecto de la concreta finca o derecho cuya situación registral se interesa.

4. En el ámbito sucesorio, esta Dirección General ha admitido que los interesados en una sucesión pueden ostentar interés legítimo para obtener publicidad registral de las fincas integradas en la herencia, siempre que quede debidamente acreditada su condición de interesados (posibles herederos, legatarios u otros titulares de derechos con trascendencia patrimonial en la sucesión) y exista una conexión objetiva entre la sucesión invocada y la finca sobre cuya situación registral se recaba información. Así resulta, entre otras, de las Resoluciones de 17 de mayo de 2018, 16 de julio de 2021, 9 de enero de 2024 y 28 de mayo de 2024, que subrayan la necesidad de que el solicitante acredite, al menos mediante un principio de prueba razonable, su posición jurídica en la sucesión y la relación de la finca o derecho objeto de consulta con la herencia de que se trate.

5. En el presente caso, el recurrente se limita a manifestar que es interesado directo en la sucesión de don H. R. S. y que existen derechos hereditarios en juego respecto de la finca registral 2.680, sin aportar documento alguno del que resulte su cualidad de heredero o interesado en la sucesión, más allá de la certificación de defunción y del certificado de últimas voluntades de un causante, que, por sí solos, no permiten atribuirle legitimación sucesoria concreta. Además, según resulta de la nota de calificación, que del historial registral de la finca 2.680 no consta en momento alguno que el citado causante ni su esposa figuren como titulares registrales de derecho alguno sobre la misma, ni que sean mencionados en inscripción alguna, de modo que tampoco aparece acreditada la conexión objetiva entre la sucesión invocada y la finca cuya certificación literal se pretende.

6. En atención a lo expuesto, no puede apreciarse en el presente expediente la concurrencia de un interés legítimo, directo, conocido y patrimonial que justifique la expedición de la certificación literal solicitada en los términos pretendidos por el recurrente, por lo que la negativa de la registradora se ajusta a la normativa hipotecaria y a la doctrina de este Centro Directivo en materia de publicidad registral e interés legítimo.

Todo ello se entiende sin perjuicio de que, si en un momento posterior se aportara documentación sucesoria suficiente y se acreditara la existencia de derechos hereditarios concretos relacionados con la referida finca, pueda la registradora volver a valorar, a la vista de las nuevas circunstancias, la procedencia de la publicidad solicitada en los términos que resulten conformes con la legislación hipotecaria y de protección de datos.

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

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

Madrid, 20 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.