

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12249 *Resolución de 3 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Conil de la Frontera, por la que se deniega la expedición de certificación registral de determinadas fincas, solicitada en relación con una investigación universitaria.*

En el recurso interpuesto por doña I. M. R. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Conil de la Frontera, doña Ana Álvarez Fernández, por la que se deniega la expedición de certificación registral de determinadas fincas, solicitada en relación con una investigación universitaria.

Hechos

I

Con fecha 19 de septiembre de 2025, doña I. M. R. A., profesora de la «Freie Universität Berlin», formuló solicitud dirigida al Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera interesando la expedición de certificación literal de la finca o fincas matrices originarias que fueron propiedad de don J. K. K., adquiridas en el período comprendido entre los años 1954 y 1964 y en fechas posteriores, refiriéndose a los terrenos que constituyen actualmente las fincas registrales números 17.246, 11.499, 12.538, 2.007, 2.693 y 2.786 de dicho Registro.

Hizo constar que su finalidad era conocer los datos de adquisición originales (fecha, transmitente y linderos) de los terrenos rústicos que conformaron el núcleo inicial del desarrollo turístico de Conil de la Frontera, por considerarlos esenciales para una investigación histórica sobre la transformación del municipio desde un modelo agrario y pesquero a otro turístico, destacando la adquisición de dichos terrenos por don J. K. K. y la construcción del primer complejo turístico internacional de la zona.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 4605 del año: 2025.
Asiento N.º: 2574 Diario: 2025.
Presentado el 14/10/2025 a las 09:00:00.
Presentante: A., I. M. R.
Interesados: J. C. K. K., J. C. K. K., J. C. K. K., J. C. K. K., J. C. K. K., J. C. K. K., J. C. K. K.
Naturaleza: Instancia.
Objeto: certificación privada.
N.º Protocolo: / de 22/09/2025.
Notario:,
Nota de calificación registral.
En Conil de la Frontera.

Antecedentes de hecho:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña A., I. M. R., el día 14/10/2025, bajo el asiento número 2574, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 4605, que corresponde al documento otorgado por el notario de, D. [sic], con el número de su protocolo, de fecha 22/09/2025, por la que breve descripción del acto, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes: "No es posible dar información registral sobre las fincas por motivos históricos, siendo necesario que el interés sea patrimonial".

Fundamentos de derecho jurídicos:

Primero. Con Arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la L.H. los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo. En el presente caso, el artículo 222 de la LH dispone que:

"1. Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

2. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado.

La publicidad registral se emitirá siempre en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario. Las notas simples se garantizarán en cuanto a su origen e integridad con el sello electrónico del Registro y las certificaciones con el certificado electrónico cualificado de firma del registrador. En uno y otro caso estarán dotadas de un código electrónico de verificación.

Esto mismo viene reflejado en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario. Por otro lado, el interés para dar publicidad sobre una finca registral ha de ser conocido, directo, legítimo y patrimonial. Así se ha manifestado la DGSJFP en numerosas Resoluciones como las de 26 de febrero de 2013, 14 de septiembre de 2012 y la la [sic] Instrucción DGRN de 17 de febrero de 1998 señaló que «se consideran finalidades de la institución registral la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica, pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos.»

Tercero. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedir el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgar los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la L.H.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Ana Álvarez Fernández, Registradora del Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento, y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por ser los defectos señalados de carácter subsanable, cabe la práctica de anotación preventiva de suspensión, conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

La notificación de la presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación, durante el plazo contemplado en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Conil de la Frontera. La Registradora: Doña Ana Álvarez Fernández Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Álvarez Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad Conil de la Frontera a día diecisiete de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. M. R. A. interpuso recurso el día 3 de noviembre de 2025 mediante escrito, en el que expuso, resumidamente, lo siguiente:

En su recurso sostiene, en síntesis, que el concepto de «interés legítimo» del artículo 222 de la Ley Hipotecaria no puede reducirse a un interés exclusivamente económico o patrimonial, sino que comprende también intereses de investigación histórica, social y cultural de naturaleza académica con fines de divulgación científica, amparados por los artículos 20.1.b) y 44.1 de la Constitución Española.

Alega que la información solicitada se refiere a hechos acaecidos hace más de sesenta años, relativos a un titular registral fallecido en el año 1979, sin incluir datos sensibles, y que la relevancia pública del proceso de transformación urbanística que pretende documentar impone una ponderación favorable del acceso frente a la protección de datos, de modo que la denegación absoluta de publicidad no se ajusta a Derecho.

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que ratificó íntegramente su nota calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

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, 324 y siguientes y 328 de la Ley Hipotecaria; 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); 332 y 340 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 17 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en caso de petición en masa; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril de 2014 y 7 de abril de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de enero de 2024.

1. Constituye el objeto de este recurso determinar, en primer lugar, si el interés alegado por la recurrente –investigación histórica, social y económica sobre la transformación del municipio de Conil de la Frontera y el desarrollo turístico de la zona de «(...)»– puede calificarse como «interés legítimo» a efectos de la publicidad formal regulada en la Ley Hipotecaria y, en segundo término, cuál deba ser el alcance de la información a suministrar, habida cuenta de la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

2. El artículo 221 de la Ley Hipotecaria establece que los registros de la Propiedad son públicos «para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos». El artículo 222 de esta ley concreta que los registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos y que «la manifestación (...) del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos», añadiendo que la publicidad registral se emitirá en formato y soporte electrónico.

La doctrina de esta Dirección General ha reiterado que el interés legitimador de la publicidad formal ha de ser conocido, directo y legítimo y, en términos generales, conectado con la esfera patrimonial o jurídica del solicitante, quedando excluida la mera curiosidad o la indagación indiscriminada en datos sin trascendencia jurídica.

En la Resolución de 9 de enero de 2024, entre otras muchas, este Centro Directivo ha recordado que, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe, en primer lugar, calificar si procede o no expedir la publicidad atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, valorar la existencia de un interés legítimo; y, en tercer lugar, determinar qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral pueden incluirse o deben excluirse de dicha información, de forma que solo se comuniquen aquellos que guarden relación con la finalidad invocada.

3. La Instrucción de 17 de febrero de 1998 precisó que se consideran finalidades de la institución registral «la investigación jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica», pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador solo podrá dar publicidad de estos cuando se cumplan las normas sobre protección de datos personales.

A la luz de esta Instrucción y del artículo 332 del Reglamento Hipotecario, la función calificadora del registrador, ejercida bajo su responsabilidad, ha de acomodarse a las finalidades propias del Registro y a los principios de proporcionalidad y minimización de datos, evitando un acceso directo e indiscriminado a los libros y reconduciendo la publicidad a notas simples o certificaciones con tratamiento profesional.

Este Centro Directivo (vgr. Resolución de 28 de abril de 2014) puso de relieve, en esta misma línea, que la publicidad del Registro no puede extenderse a datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad institucional del Registro ni a datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los historiales registrales, los cuales solo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular, debiendo el registrador limitar la información a los extremos necesarios para el fin legítimo acreditado.

4. La evolución normativa más reciente –con la generalización de la publicidad electrónica y la reforma del artículo 222 de la Ley Hipotecaria– ha consolidado que la manifestación del contenido de los asientos se produce, con carácter ordinario, mediante publicidad formal emitida por el registrador (nota simple o certificación), y no mediante exhibición física directa de los libros, si bien se mantiene, en su caso, el acceso telemático en los términos previstos legalmente.

Esta Dirección General ha destacado que dicha publicidad formal debe emitirse mediante tratamiento profesional de los datos, seleccionando aquellos estrictamente necesarios para la finalidad alegada y evitando la difusión de datos excesivos o desvinculados de dicha finalidad.

5. En consecuencia, la exigencia de conexión del interés con la esfera patrimonial o jurídica no permite identificar sin más el interés legítimo con un interés exclusivamente económico o patrimonial en sentido estricto, ni autoriza a excluir de la publicidad registral

supuestos en los que concurren finalidades de investigación jurídica, económica o social estructuradas y de carácter académico.

Cuando el solicitante actúa en el marco de una investigación universitaria o científica, debidamente motivada, que se proyecta sobre la evolución del tráfico jurídico inmobiliario y sus efectos económicos y sociales, el interés alegado no puede calificarse de «investigación privada de datos no patrimoniales» en el sentido proscrito por la Instrucción de 1998, sino que participa de las finalidades de investigación jurídica y económica que dicha Instrucción reconoce como compatibles con la función registral.

Esta interpretación no supone admitir con carácter general cualquier investigación histórica como título legitimador para la publicidad registral, sino únicamente aquellas investigaciones estructuradas y acreditadas que guardan conexión suficiente con las finalidades propias del Registro, en particular con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y el análisis de su impacto económico y social.

6. En el presente caso, la interesada funda su solicitud en la realización de una investigación histórica y científica sobre la transformación económica, social y urbanística del municipio de Conil de la Frontera, centrada en la adquisición, hace más de sesenta años, de determinados terrenos y en su incidencia en el desarrollo turístico de la zona, investigación que conecta directamente con la difusión del conocimiento y la cultura y encuentra apoyo constitucional en los artículos 20.1.b) y 44.1 de la Constitución Española.

La condición de profesora universitaria de la recurrente se afirma en la instancia y no ha sido cuestionada en la nota de calificación ni en el informe registral, sin perjuicio de que su efectiva acreditación documental se verifique en el ámbito de la calificación registral al tiempo de expedir la publicidad, en los términos previstos por la legislación hipotecaria.

Consecuentemente, deberá acreditar su condición de profesora universitaria, así como el trabajo que vaya a desempeñar, el periodo de tiempo al que se refiere la solicitud, las fincas de las que se precise información, debiendo manifestarse expresamente que la obtención de dicha información no tiene fines comerciales.

7. La publicidad registral implica un tratamiento de datos personales y ha de respetar los principios de licitud, limitación de la finalidad, minimización de datos y proporcionalidad, de modo que solo se comuniquen los datos necesarios para la finalidad legítima acreditada.

Conviene recordar, no obstante, que el Reglamento (UE) 2016/679 no resulta de aplicación a los datos de personas fallecidas, sin perjuicio de la protección que, en su caso, pueda dispensar el ordenamiento interno, de manera que la ponderación entre acceso a la información registral e intereses de privacidad se ve atenuada cuando se refiere a titulares registrales fallecidos hace décadas.

En el caso examinado concurren, además, otras circunstancias que mitigan la posible afectación a la privacidad: la antigüedad de los hechos (más de sesenta años), la ausencia de solicitud de datos sensibles y la relevancia pública de la transformación urbanística descrita.

8. El artículo 222 de la Ley Hipotecaria mantiene el deber de los registradores de poner de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a quienes acrediten interés legítimo, pero precisa que la manifestación del contenido de los asientos se llevará a cabo, con carácter general, mediante nota simple informativa o certificación, con tratamiento profesional de la información y en soporte electrónico. La progresiva sustitución de la consulta física de los libros por la publicidad formal emitida por el registrador no implica excluir de la publicidad registral a quienes, como los investigadores, puedan justificar un interés legítimo suficiente, sino reconducir ese acceso a los cauces formales previstos en la Ley y sometidos al control profesional del registrador, con pleno respeto a la normativa sobre protección de datos.

9. La petición de certificación literal de las fincas matrices originarias podría suponer la incorporación íntegra de asientos con datos personales que no resultan necesarios para la investigación histórica planteada.

De acuerdo con la doctrina de esta Dirección General, y en particular con la citada Resolución de 28 de abril de 2014, el registrador no está obligado a facilitar una publicidad literal plena cuando ello no resulte imprescindible para la finalidad acreditada, debiendo limitar la información a los extremos relevantes y omitir aquellos que resulten accesorios o desproporcionados, en especial tratándose de datos sin relevancia patrimonial o carentes de trascendencia jurídica y de asientos cancelados respecto de los cuales el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria y el artículo 340 de su Reglamento imponen especial cautela.

10. Procede, por tanto, reconocer la existencia de interés legítimo para obtener publicidad formal relativa a la adquisición originaria de las fincas matrices indicadas – fecha y naturaleza de la adquisición, identidad del transmitente, descripción esencial de las fincas y circunstancias jurídicas directamente vinculadas a dicho negocio–, sin que resulte justificada una denegación absoluta de toda publicidad.

La registradora, al sostener que el interés ha de ser necesariamente patrimonial y que «no es posible dar información registral sobre las fincas por motivos históricos», realiza una interpretación excesivamente restrictiva del concepto de interés legítimo, que no tiene en cuenta la evolución de la normativa sobre publicidad formal, el desplazamiento de la exhibición directa de los libros como forma ordinaria de manifestación en favor de la publicidad formal emitida por el registrador y la obligación de ponderar las circunstancias del caso a la luz de la normativa de protección de datos.

Sin embargo, acierta al rechazar un acceso indiscriminado a la literalidad de los asientos y en afirmar que la publicidad debe limitarse a lo estrictamente necesario para la finalidad invocada, por lo que la revocación de la calificación ha de ceñirse a la denegación en bloque de toda publicidad, reconduciendo la solicitud a una publicidad formal con tratamiento profesional y alcance limitado en los términos expuestos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña I. M. R. A. y revocar la nota de calificación de la registradora de Conil de la Frontera en cuanto deniega en su integridad la expedición de certificación registral solicitada en tanto que concurre en la recurrente interés legítimo suficiente para obtener publicidad formal relativa a la adquisición originaria de las fincas matrices números 17.246, 11.499, 12.538, 2.007, 2.693 y 2.786 del Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera con las limitaciones expresadas.

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, 3 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.