

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**17468** *Resolución de 13 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Montblanc, por la que deniega hacer constar en una certificación determinados extremos reclamados por el solicitante.*

En el recurso interpuesto por don J. F. P. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Montblanc, doña Claudia Manchini Vidal, por la que deniega hacer constar en una certificación determinados extremos reclamados por el solicitante.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia presentada el día 24 de diciembre de 2025 en el Registro de la Propiedad de Montblanc, con número de entrada 6.565, asiento de presentación número 2.544 del Diario 2025, don J. F. P. solicitó la expedición de certificación literal completa del historial registral de las fincas número 2.018 y 4.397 del término municipal de Montblanc, con inclusión de los propietarios anteriores y cualesquiera cargas o gravámenes hasta donde hubiera constancia documental. Como interés legítimo, se alegó poder conocer la historia patrimonial familiar de ambas fincas. A la instancia se acompañó autorización suscrita por los titulares registrales actuales de ambas fincas, don J. F. G. y doña M. T. P. R., padres del solicitante, autorizando a éste a tramitar la solicitud de certificación literal del historial registral de ambas propiedades familiares.

Mediante nueva instancia, presentada el día 8 de enero de 2026, con número de entrada 58, don J. F. P. solicitó información registral sobre datos personales y profesionales –fecha de nombramiento, alta y baja, y otros datos de interés biográfico– de tres personas que habrían prestado servicios en el Registro de la Propiedad de Montblanc entre finales del siglo XIX y primeros años del siglo XX: don A. G. R., don P. T. N. y don F. P. T. Como interés legítimo, se invocó la realización de una investigación histórica de carácter académico, con cita del artículo 20.1.b) de la Constitución Española y del artículo 9.2.j) del 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).

##### II

La registradora de la Propiedad de Montblanc, doña Claudia Manchini Vidal, extendió el día 13 de enero de 2026 nota de calificación parcialmente negativa respecto de la primera solicitud, notificada telemáticamente al solicitante ese mismo día. En dicha calificación, la registradora expidió certificación literal limitada a los asientos correspondientes a la historia registral familiar del recurrente y denegó la publicidad del resto del historial registral –titularidades y cargas anteriores ajenas al patrimonio familiar del solicitante–, por considerar que el interés legítimo alegado no quedaba suficientemente justificado en relación con el objeto y extensión de la publicidad requerida, siendo obligación del registrador proteger los derechos de los titulares registrales de todos los tiempos frente a solicitudes en las que no se acredita interés legítimo suficiente.

Respecto de la segunda solicitud, la registradora extendió con fecha 12 de enero de 2026 nota de calificación negativa, denegando la expedición de la publicidad solicitada por no ser certificables datos de carácter laboral o personal carentes de finalidad patrimonial en relación con bienes o derechos inscritos, y por no disponer el Registro de información de esa naturaleza sobre quienes en él prestaron servicios.

## III

Mediante escrito, don J. F. P. interpuso recurso el día 13 de febrero de 2026 dirigido, formalmente, contra la calificación de la primera solicitud.

En dicho escrito el recurrente hacía referencia asimismo a la calificación negativa correspondiente a la segunda solicitud.

Alegó, en síntesis: que la historia patrimonial familiar constituye interés legítimo suficiente a efectos hipotecarios; que la autorización de los titulares registrales ampara la expedición íntegra de la certificación; que su condición de doctor en Filología Catalana por la Universitat Autònoma de Barcelona, profesor colaborador de la Universitat Oberta de Catalunya, miembro del Centre d'Estudis de la Conca de Barberà y de la Societat Catalana de Llengua i Literatura del Institut d'Estudis Catalans, y su trayectoria investigadora acreditada mediante publicaciones académicas, constituyen interés legítimo suficiente a efectos del artículo 221 de la Ley Hipotecaria; que la información solicitada en la segunda instancia carece de finalidad comercial, y que la denegación no puede fundarse en la normativa de protección de datos respecto de personas fallecidas, al ser aplicable la excepción del artículo 9.2.j) del 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).

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 27 de febrero de 2026 manteniendo íntegramente la calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18.1 y 18.4, 20.1.b) y 44.2 de la Constitución Española; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; los artículos 607 del Código Civil; 221, 222, 222.6, 227, 234, 325, 326 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), en particular sus artículos 5, 9.2.j) y 89; los artículos 332, 337, 338 y 340 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1990, 24 de febrero de 2000 y 7 de junio de 2001; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 3 de diciembre de 2010, 14 de septiembre de 2012, 26 de febrero de 2013, 28 de abril y 12 de diciembre de 2014, 14 de julio de 2016 y 17 de mayo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de noviembre de 2024 y 19 de febrero, 3 de marzo y 28 de abril de 2025.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar si procede la expedición de publicidad registral en dos supuestos diferenciados: a) de un lado, la certificación literal del historial completo de las fincas 2.018 y 4.397 de Montblanc, incluyendo asientos no

vigentes, solicitada por el hijo de los titulares registrales con autorización expresa de éstos, y b) de otro, la expedición de información sobre datos personales y profesionales de personas que habrían prestado servicios en el Registro de la Propiedad de Montblanc entre finales del siglo XIX y principios del siglo XX, solicitada con fines de investigación histórica de carácter académico.

Respecto de la primera solicitud la registradora expidió certificación literal limitada a los asientos correspondientes a la historia registral familiar del recurrente y denegó la publicidad del resto del historial registral –titularidades y cargas anteriores ajenas al patrimonio familiar del solicitante–.

Respecto de la segunda solicitud, la registradora denegó la expedición de la publicidad solicitada por no ser certificables datos de carácter laboral o personal carentes de finalidad patrimonial en relación con bienes o derechos inscritos, y por no disponer el Registro de información de esa naturaleza sobre quienes en él prestaron servicios.

Con carácter previo, es preciso aclarar que, con respecto de la calificación negativa correspondiente a la segunda solicitud, el recurso no fue formalmente dirigido contra ella; no obstante, habida cuenta de las referencias expresas que contiene el escrito de recurso a dicha calificación, y de que la propia registradora la ha elevado a este Centro Directivo a fin de evitar la indefensión del recurrente, procede pronunciarse igualmente sobre su fondo.

2. Como tiene declarado de forma reiterada este Centro Directivo (cfr., entre otras, Resoluciones de 11 de septiembre de 2009, 3 de diciembre de 2010, 14 de septiembre de 2012, 26 de febrero de 2013 y 17 de mayo de 2018), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo ha de ponerse de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y dicho interés ha de justificarse ante el registrador o registradora, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1990 y 7 de junio de 2001).

Dicho interés ha de ser conocido –en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2.º de la Ley Hipotecaria presume dicho interés–; directo, o con encargo debidamente acreditado, sin perjuicio de la dispensa prevista en el artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario; y legítimo, en cuanto no contrario a Derecho.

La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000 precisó que el concepto de interés legítimo es más amplio que el de interés directo, de manera que alcanza a cualquier tipo de interés lícito.

3. Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar, en primer lugar, si procede expedir la información atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, la existencia de un interés legítimo; y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral puede incluir o debe excluir de dicha información.

La publicidad ha de responder a las finalidades propias de la institución registral: la investigación jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica –crédito, solvencia y responsabilidad–, así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente la normativa de protección de datos de carácter personal (cfr. Instrucción de 17 de febrero de 1998 y Resoluciones de 26 de febrero de 2013, 28 de abril de 2014 y 17 de mayo de 2018).

4. En cuanto a la primera solicitud, procede examinar si la nota de calificación parcialmente negativa se ajusta a Derecho en lo que respecta a la denegación del historial registral completo de las fincas 2.018 y 4.397.

El artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario dispensa del requisito de interés directo cuando el solicitante actúa debidamente autorizado por el titular registral. En el presente caso, los titulares registrales actuales de ambas fincas –padres del recurrente– han suscrito autorización expresa habilitando a don J. F. P. para tramitar la solicitud de certificación literal del historial registral de las mismas. Ello determina que el interés alegado deba reputarse acreditado a los efectos del acceso a la publicidad registral de las fincas de titularidad de quienes otorgan la autorización.

La acreditación del interés legítimo mediante la autorización del titular no opera como título que desplace la aplicación de la normativa de protección de datos personales, cuya observancia corresponde al registrador o registradora con carácter independiente.

Conforme al artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria, los registradores han de informar y velar por el cumplimiento de las normas aplicables sobre protección de datos en la expedición de publicidad formal. Los titulares anteriores y quienes intervinieron en actos y negocios inscritos conservan sus derechos en materia de protección de datos. La publicidad literal de asientos que reproducen íntegramente el contenido de inscripciones canceladas o caducadas –con todos los datos personales y patrimoniales de terceros que en ellas figuran– sólo puede expedirse en la medida en que resulte adecuada, pertinente y no excesiva en relación con la finalidad alegada, en los términos exigidos por el artículo 5 del Reglamento (UE) 2016/679.

5. La registradora no niega el interés legítimo del recurrente –que implícitamente reconoce al expedir la certificación parcial–, sino que ejerce el tercer juicio que le incumbe: determinar qué datos pueden incluirse y cuáles deben excluirse en aplicación de la normativa de protección de datos de carácter personal. Esta Dirección General ha manifestado que debe actuarse con rigor cuando la publicidad solicitada alcanza a asientos no vigentes o cancelados, respecto de los cuales los artículos 234 de la Ley Hipotecaria y 340 del Reglamento Hipotecario someten la expedición de certificaciones a la acreditación de un interés legítimo adecuado (cfr. Resoluciones de 19 de febrero de 2025 y 28 de abril de 2025).

Ahora bien, siendo el propio titular registral quien autoriza la expedición de la publicidad, no hay inconveniente en proporcionar dicha información, respecto de los titulares anteriores, pero únicamente respecto de aquellos datos que no estén protegidos por la Ley de Protección de Datos de carácter personal.

En este sentido, la primera nota de calificación debe ser revocada, bien entendido que la expedición de la certificación debe excluir datos que estén protegidos por 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 la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

6. En cuanto a la segunda solicitud, la información requerida –datos personales y profesionales de tres personas vinculadas al Registro como funcionarios o trabajadores entre finales del siglo XIX y principios del siglo XX– no se refiere al estado de bienes inmuebles ni a derechos reales inscritos.

La publicidad registral está institucionalmente prevista para la investigación jurídica, patrimonial y económica, no para la obtención de datos personales o laborales de quienes prestaron servicios en el Registro, ajenos por completo al objeto de la institución hipotecaria (cfr. Instrucción de 17 de febrero de 1998 y Resoluciones de 28 de abril de 2014 y 17 de mayo de 2018). El Registro de la Propiedad no es un archivo de datos personales o laborales de sus funcionarios o trabajadores, y carece de habilitación legal para expedir publicidad de esa naturaleza.

La condición de investigador académico acreditada por el recurrente –doctor en Filología Catalana, miembro de instituciones científicas de reconocido prestigio y autor de publicaciones académicas– permite apreciar la licitud y la seriedad del interés invocado, lo que es relevante a efectos del primer y segundo juicio que incumbe al registrador en materia de publicidad formal. No obstante, ello no puede suplir la

inexistencia de habilitación legal para expedir información que, con independencia de la finalidad con que se solicite, no forma parte del contenido publicable del Registro de la Propiedad.

El artículo 9.2.j) del Reglamento (UE) 2016/679 permite el tratamiento de datos personales con fines de investigación histórica cuando concurran las condiciones que en él se establecen.

Sin embargo, esta habilitación opera en el ámbito de la normativa de protección de datos, no como título autónomo para acceder a la publicidad registral al margen del régimen de los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria. La finalidad investigadora, por legítima que sea, no puede ampliar el objeto de la publicidad registral más allá de los límites que le son propios. A ello se añade que el propio Registro carece de los datos solicitados en el contenido de sus libros, lo que hace materialmente imposible su expedición por cualquier vía.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto a la primera certificación, con expresa omisión de los datos protegidos de carácter personal, y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación respecto de la segunda certificación.

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