

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21294 *Resolución de 10 de junio 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 Majadahonda n.º 1, por la que se deniega la expedición de la certificación literal solicitada respecto de una finca registral de dicho registro.*

En el recurso interpuesto por doña R. A. C. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Majadahonda número 1, doña Rosa María del Pilar Romero Payá, por la que se deniega la expedición de la certificación literal solicitada respecto de una finca registral de dicho Registro.

Hechos

I

Mediante instancia fechada el día 6 de febrero de 2026, doña R. A. C. M. solicitó certificación literal, desde la inscripción 1.^a, de la finca registral número 3.919 del Registro de la Propiedad de Majadahonda número 1, alegando como causa del interés legítimo una posible impugnación judicial y haber sido titular anterior de una mitad indivisa de la finca y deudora de la hipoteca que gravaba dicha finca.

II

Presentada el día 6 de febrero de 2026 dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: Solicitud de certificación literal.

Libro Entrada: 596/2026.

Libro Diario: Asiento 250, Diario 2026.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de la solicitud de certificación presentada en este Registro el 06/02/2026 por C. M., R. A., la Registradora que suscribe ha acordado denegar la expedición de la misma en los términos solicitados de conformidad con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Se presenta por doña R. A. C. M. solicitud de certificación “literal desde la inscripción 1.^a”

En el motivo de la solicitud indica en el apartado otros, “posible impugnación judicial” y señala que ella fue primera titular y deudora de la hipoteca.

Se considera por la Registradora que suscribe que el motivo alegado no justifica la existencia del interés legítimo que determina la Ley en los términos solicitados.

La solicitante y según resulta de los libros del Registro adquirió la mitad indivisa de la finca 3919 de Majadahonda 1, inscribiendo su derecho con fecha 2 de noviembre de 2001.

En la inscripción segunda la indicada señora hipotecó su mitad indivisa y dejó de ser propietaria de la misma como consecuencia de la ejecución de la hipoteca según resulta de la inscripción 4.^a de fecha 15 de noviembre de 2016.

En el historial de la finca, hasta la inscripción 4.^a hay asientos no vigentes pero desde la inscripción 4.^a hasta la actualidad se han practicado distintas inscripciones, unas vigentes y otras no.

Considero que la solicitante no ha acreditado la existencia de un interés legítimo que le permita tener conocimiento del contenido literal de los asientos practicados con posterioridad al momento en el que ella dejó de ser titular, careciendo además de interés en los cancelados del periodo en que sí era titular. Si su interés es por posible impugnación judicial será la autoridad judicial quién en su momento podrá solicitar el contenido de los asientos que estime necesarios.

Su interés no ha sido justificado para obtener la certificación solicitada. Considerando además que no es posible expedir certificación literal de los mismos pues el contenido de esos asientos afecta a terceras personas y me corresponde también como responsable del Registro, del contenido de los asientos y de la publicidad formal proteger sus derechos de acuerdo con lo establecido en la Ley de Protección de Datos.

Fundamentos de Derecho.

Es doctrina reiterada de la DGSJFP que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

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

La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económico (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 con la normativa de protección de datos.

En relación con el interés legítimo, ha manifestado el Centro Directivo (Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo.

Este concepto de interés legítimo es un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito.

Esta necesaria calificación del interés concurrente en el solicitante de la información registral queda patente, como ha señalado la doctrina, cuando se somete a contraste el contenido del artículo 607 del Código Civil, conforme al cual: “El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos”, con sus antecedentes pre legislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de “cualquiera que lo exija” que figuraba en el artículo 1736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1885 del Proyecto de Código Civil de 1851, expresión que el Código Civil definitivamente aprobado, tomándola de la Ley Hipotecaria primitiva, sustituye por la exigencia del «interés conocido» (cfr. artículo 607 transcrito).

Por tanto, tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral.

Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos.

Por ello el registrador ha de excluir de la publicidad los datos que carezcan de trascendencia jurídica, y no puede extenderla más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. En el presente caso y solicitándose publicidad de asientos no vigentes, y asientos posteriores al momento en el que la solicitante dejó de ser titular de la finca el criterio ha de ser restrictivo, por desprenderse así de nuestra legislación hipotecaria (así, la imposibilidad de acceder a este tipo de asientos a través de nota simple, art. 222.5 LH, y la necesidad de contar con solicitud expresa del juez o de los interesados para que una certificación literal incluya los asientos ya cancelados, arts. 234 LH y 340 RH). La DGSJFP, en un caso como el presente determinó "que la persona de quien se solicita certificación no es titular actual de derecho alguno sobre las fincas comprendidas en la certificación; respecto de las fincas de que ha sido titular, esta titularidad no está vigente; y la solicitante no aparece referida en inscripción alguna relativa a estas fincas. Por ello, y salvo que se complemente la solicitud de certificación, el interés alegado no se estima suficiente para obtener la información requerida".

La misma Dirección General en su Instrucción de 5-2-1987, conforme a la cual el contenido del Registro solo ha de ponerse de manifiesto a quien justifique ante el registrador el interés que tiene para ello, añadiendo que dicho interés ha de ser directo, conocido y legítimo, y, además, ha de tener contenido patrimonial (es decir, que el solicitante tenga o espere tener una relación patrimonial con la persona de quien solicita información). Por ello el registrador ha de excluir de la publicidad los datos que carezcan de trascendencia jurídica, y no puede extenderla más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. Es más, pidiéndose en el caso debatido información de asientos no vigentes, recuerda el Centro Directivo que el registrador debe extremar su celo en la acreditación del interés, sobre la base del criterio restrictivo que, respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados, se desprende de nuestra legislación hipotecaria (así, arts. 222.5 y 234 LH, y 340 RH).

En otras resoluciones concluye el Centro Directivo, que la persona de quien se solicita certificación no es titular actual de derecho alguno sobre las fincas comprendidas en la certificación; respecto de las fincas de que ha sido titular, esta titularidad no está vigente; y la solicitante no aparece referida en inscripción alguna relativa a estas fincas. Por ello, y salvo que se complemente la solicitud de certificación, el interés alegado no se estima suficiente para obtener la información requerida. De igual modo y en cuanto a la invocación por el registrador de la legislación de protección de datos personales, en otras resoluciones comienza el Centro Directivo recordando lo dispuesto en el art. 222.6 LH y en la Instrucción de 17-21998, disposiciones con arreglo a las cuales queda bajo la responsabilidad del registrador la atención de las consultas relativas a la publicidad de datos personales. Y, en este sentido, la STC 20-11-2000 declaró que la defensa del derecho fundamental a la protección de datos no se reduce solo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquiera tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, y por consiguiente también alcanza a aquellos datos personales públicos que, aun siendo tales, es decir, accesibles al conocimiento de cualquiera, no por ello escapan al poder de disposición del afectado, porque así lo garantiza su derecho a la protección de datos. También por ello, el hecho de que la ley hable de datos de carácter personal no significa que solo estén protegidos los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquéllos que identifiquen o permitan la identificación de la persona y que sirvan para la configuración de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra

índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo. Doctrina ésta que para la Dirección General significa que los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Ahora bien, asume el Centro Directivo, es necesario conciliar esta protección de los datos personales con la simplicidad procedimental que preside la expedición de notas simples y certificaciones. Y en este sentido trae a colación la STS 7-6-2001, que recuerda la necesidad de expresar, en las solicitudes de publicidad formal, la causa y finalidad de la consulta, para que el registrador pueda no solo calificar el interés legítimo del solicitante, sino también velar por el cumplimiento de la normativa sobre protección de datos. Y para ello, sigue diciendo la Dirección General, es fundamental ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que ésta está institucionalmente prevista, finalidad que fue delimitada por la Instrucción de 17-2-1998, que consideró como tal la investigación de datos de contenido jurídico (en orden a la eventual interposición de acciones judiciales) y patrimonial (crédito, solvencia), pero nunca los datos no patrimoniales. Es decir, que el registrador ha de calificar, no solo si procede o no expedir la información, sino también que datos han de incluirse en ella. En este punto, y sobre la base de lo declarado en la Instrucción de 17-2-1998, habrá de rechazar la publicidad de los datos que carezcan de relevancia patrimonial o jurídica. Y esta afirmación adquiere mayor relevancia cuando, como sucedía en el caso debatido, la petición de publicidad formal incluye la obtención de fotocopia de los historiales registrales, medio de reproducción de los asientos registrales respecto de los cuales el Centro Directivo ya mostró un criterio restrictivo en la repetida Instrucción de 17-2-1998. Resoluciones de la DGRN y posteriormente [sic] DGSJFP R. 3-12-2010, R. 7-4-2016, R. 26-6-2017, R. 9-1-2020, R. 4-6-2020, R. 5-11-2020, R. 3-12-2020, R. 16-7-2021, R. 9-1-2024 y R. 28-5-2024 se destaca el hecho de que si bien el Registro de la Propiedad es público, solo lo es para quienes tengan interés conocido en averiguar su contenido (art. 607 CC), expresión esta del “interés conocido” mucho menos amplia que la de “cualquiera que lo exija” que se empleaba en los proyectos de Código Civil de 1836 y 1851.

Como consecuencia de lo expuesto se deniega la expedición de la certificación en los términos solicitados.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación.

Artículo 228 de la Ley Hipotecaria. Si el registrador se niega a la manifestación de los libros del Registro (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rosa María del Pilar Romero Payá registrador/a titular de Registro de la Propiedad Majadahonda 1 a día diecinueve de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. A. C. M. interpuso recurso mediante escrito de fecha 9 de marzo de 2026, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 1 el día 12 siguiente, en el que alegó, en síntesis, que, habiendo sido cotitular registral de la finca, ostenta interés directo, personal, patrimonial y jurídicamente relevante respecto de las inscripciones de dominio, de las cargas constituidas durante su titularidad, del procedimiento de ejecución que determinó la pérdida del inmueble y de las transmisiones posteriores derivadas de éste; que el artículo 221 de la Ley Hipotecaria reconoce el carácter público del Registro a quien acredite interés conocido, condición que concurre en quien figura como titular registral anterior, legitimado para conocer la evolución jurídica de su propia finca, y que la solicitud no constituye petición indiscriminada de datos personales ajenos, sino ejercicio del derecho a obtener certificación literal de asientos con relevancia patrimonial directa.

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 20 de marzo de 2026 manteniendo su nota de calificación y elevó el expediente 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 221, 222, 222 bis, 226, 227, 228 y 234 de la Ley Hipotecaria; 607 del Código Civil; 685 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento 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 340 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 292/2000, de 30 de noviembre; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 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 y 17 de febrero de 1998; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 2016, 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. Es objeto de este recurso determinar si concurre en la recurrente interés legítimo, en los términos exigidos por la legislación hipotecaria, para obtener certificación literal del historial registral completo, desde la inscripción 1.^a, de una finca de la que fue titular registral de una mitad indivisa entre el 2 de noviembre de 2001 y el 15 de noviembre de 2016, fecha esta última en la que, como consecuencia de la ejecución de la hipoteca por ella constituida, perdió su derecho, habiéndose practicado con posterioridad las inscripciones 5.^a a 9.^a, en las que no ha tenido intervención alguna.

La recurrente funda su interés en su anterior condición de cotitular y deudora hipotecaria y en la eventual interposición de acciones de impugnación judicial.

La registradora, por el contrario, niega que tal interés haya sido suficientemente acreditado respecto de los asientos cancelados y de los posteriores a la pérdida de la titularidad, e invoca la necesaria modulación de la publicidad formal en garantía de los derechos de terceros y de los datos de carácter personal.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, conforme a los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su reglamento, el contenido del Registro solo ha de ponerse de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos, interés que ha de justificarse ante el registrador o registradora.

Este, bajo su responsabilidad, ha de calificar, en primer lugar, si procede expedir la información solicitada atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, valorar la concurrencia del interés legítimo en el solicitante, y, en tercer lugar, determinar qué datos y circunstancias del folio registral pueden incluirse o han de excluirse de la publicidad.

Tal interés, según la Instrucción de 5 de febrero de 1987 y las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000 y 7 de junio de 2001, ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial, exigencia coherente con el «interés conocido» del artículo 607 del Código Civil.

3. A la calificación del interés se superpone, además, la observancia de la normativa de protección de datos.

El artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria, en relación con la Instrucción de 17 de febrero de 1998, el Reglamento (UE) 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018, impone al registrador la obligación de conciliar la publicidad formal con el principio de finalidad, de modo que los datos sensibles –de carácter personal o patrimonial– contenidos en los asientos solo pueden ser objeto de publicidad para finalidades propias de la institución registral, como la investigación jurídica, patrimonial y económica, así como la encaminada a la contratación o a la interposición de acciones, debiendo excluirse los

datos carentes de trascendencia jurídica y limitarse la publicidad a lo necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante.

4. Cuando lo solicitado es publicidad de asientos no vigentes y de asientos practicados al margen de la titularidad del solicitante, el criterio de calificación ha de ser especialmente restrictivo, como se desprende del artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria – que excluye los asientos cancelados del ámbito de la nota simple– y de los artículos 234 de la Ley Hipotecaria y 340 de su reglamento, que exigen solicitud expresa del juez o de los interesados para que la certificación literal comprenda asientos cancelados.

5. Aplicada la anterior doctrina al supuesto de hecho, procede distinguir según el tramo del historial registral cuya publicidad literal se pretende.

Ha de reconocerse en el recurrente interés legítimo, directo y de contenido patrimonial para obtener certificación literal de los asientos en los que figura como titular del derecho inscrito o como sujeto pasivo de la carga, esto es, de la inscripción por la que adquirió su mitad indivisa, de fecha 2 de noviembre de 2001, y de la inscripción 2.^a, por la que constituyó hipoteca sobre dicha mitad.

Tal interés satisface las exigencias de los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su reglamento, sin que la circunstancia de que tales asientos se hallen cancelados permita denegar la publicidad en este ámbito, conforme a los artículos 234 de la Ley Hipotecaria y 340 de su reglamento, que autorizan al interesado a obtener certificación literal de asientos cancelados, condición que en este caso concurre indudablemente.

Respecto de la inscripción posterior que refleja la adquisición a favor del adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria, se le debe reconocer igualmente interés legítimo, en cuanto supuso el acto procesal de la autoridad judicial por el que se vio privado de su propiedad.

Respecto de las inscripciones 5.^a a 9.^a, la recurrente no es ni ha sido titular de derecho alguno, careciendo de relación patrimonial actual con sus titulares. En tales casos no resulta suficiente el interés alegado, por la genérica invocación de una eventual impugnación judicial, debiendo expresar el concreto interés que justifica la obtención de la certificación y el tipo de procedimiento al que se refiere, al objeto de poder ponderar todos los intereses que concurren. No obstante, sí puede solicitar certificación de la titularidad actual, así como de las cargas vigentes no canceladas.

Respecto a la publicidad literal relativa a la otra mitad indivisa o a las cargas constituidas o anotadas a cargo de su cotitular, no concurre en la solicitante el interés directo, conocido, legítimo y patrimonial que exigen los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su reglamento, prevaleciendo, en garantía de los derechos de esos terceros y conforme al artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria y al Reglamento (UE) 2016/679, el deber del registrador de excluir de la publicidad formal los datos que excedan del interés acreditado por el solicitante, salvo que motive adecuadamente su interés legítimo.

La solución expuesta es coherente con el principio de proporcionalidad que informa la publicidad formal y con el deber del registrador o registradora de modular su contenido, de modo que la información se extienda hasta donde el interés legítimo lo justifique, pero no más allá.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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