III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24377 *Resolución de 29 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palafrugell, por la que se deniega la expedición de la publicidad formal solicitada.*

En el recurso interpuesto por don J. C. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palafrugell, don David Melgar García, por la que se deniega la expedición de la publicidad formal solicitada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. C. P., se solicitaba la expedición de publicidad formal consistente en que, previa consulta en el índice de titulares y en los índices centralizados disponibles, se identificaran las fincas registrales que hubieran figurado inscritas, incluso históricamente, a nombre de las sociedades «Servicios Turísticos del Ampurdán, S.L.», «Promociones Turísticas Calella, S.L.» y «Española de Contrataciones Turísticas, S.L.», facilitándose la identificación registral básica de tales fincas (Registro competente, número de finca, tomo, libro y folio), «al objeto de poder solicitar posteriormente las correspondientes notas simples o certificaciones». En concreto se decía en su solicitud: «Que, con el fin de concretar la petición y facilitar su tramitación, lo que se interesa es únicamente la localización de las fincas registrales, incluidas las titularidades históricas. Solicita Que se practique consulta en el índice de Titulares del Registro de la Propiedad, o en los índices centralizados disponibles, a fin de identificar las fincas registrales que hayan figurado inscritas, incluso históricamente, a nombre de las sociedades arriba descritas. Y que se facilite la identificación registral básica de dichas fincas (registro competente, número de finca, tomo, libro y folio), al objeto de poder solicitar posteriormente las correspondientes notas simples o certificaciones».

En cuanto al interés en que fundaba la petición, el solicitante manifestó haber sido administrador y socio de las tres sociedades desde su constitución hasta su extinción y declaró que la información se interesaba para la defensa de sus derechos e intereses económicos en un procedimiento judicial en tramitación -con señalamiento de vista judicial para el mes de junio de 2026-, seguido en materia de reclamación de derechos legitimarios derivada del fallecimiento de su padre en el año 2023. A tal efecto, manifestó que en el año 1999 había vendido el 50% de las participaciones que ostentaba en dichas mercantiles y que necesitaba conocer si éstas habían sido titulares de bienes inmuebles, así como la fecha en que tales inmuebles hubieran sido transmitidos, dado que, la existencia y transmisión previa de tales activos podía haber influido en el valor atribuido a las participaciones sociales en la operación de 1999, constituyendo ello -a su juicio- información relevante para la preparación y defensa de sus derechos en el referido procedimiento judicial. Esta solicitud constituía reiteración, en términos más acotados, de otra anterior del mismo interesado que había sido objeto de previa nota de calificación negativa el día 8 de marzo de 2026.

cve: BOE-A-2026-24377
Verificable en https://www.boe.es

II

Presentada el día 11 de marzo de 2026 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Palafrugell, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don C. P., J., el día 11/03/2026, bajo el asiento número 3203, del tomo 2026 del Libro Diario y número de entrada 4818, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Único. Mediante una primera instancia presentada en ventanilla, el Sr. D. J. C. P. solicitó "ver el histórico de todos los asientos que han tenido entrada en este Registro yy [sic], especialmente:

Solicita: Las compras y las ventas de las propiedades inmobiliarias, así como otras inscripciones que figuren en el historial del Registro de la Propiedad, de las siguientes empresas (desde el inicio hasta el final de la actividad).
Servicios Turísticos del Ampurdán (CIF…)
Promociones Turísticas Callella SL (CIF…)
Española de Contrataciones Turísticas SL (CIF…)."

A dicha instancia acompañó certificaciones del Registro Mercantil relativas a las tres sociedades, de las que resulta que todas ellas están extinguidas y que sus respectivos acuerdos de disolución fueron adoptados en fechas 3 de noviembre de 2009, 3 de junio de 2010 y 15 de noviembre de 2004.
En su segunda instancia, el mismo señor añade que con lo anterior "queda debidamente acreditada mi legitimación e interés legítimo, al haber ostentado cargos de administración y participación societaria en las entidades titulares de los bienes cuya información se interesa.
Que la finalidad de la solicitud es la defensa de mis derechos e intereses económicos y societarios, así como la eventual preparación y ejercicio de acciones legales o extrajudiciales relacionadas con la actividad, patrimonio y operaciones inmobiliarias realizadas por dichas sociedades durante su vigencia.
Que la información solicitada se concreta en:

– Historial registral completo de las fincas inscritas a nombre de las citadas sociedades.
– Asientos de adquisición y transmisión.
– Cancelaciones.
– Cargas, gravámenes, hipotecas o embargos.
– Datos esenciales de los títulos (fechas y notarios autorizantes)."

Asimismo solicita que, en caso de considerarse improcedente total o parcialmente lo solicitado, se dicte resolución motivada y por escrito del Sr. Registrador, a los efectos oportunos".
Denegada la publicidad formal solicitada en virtud de nota de calificación negativa de 8 de marzo de 2026, se presenta ahora nueva solicitud en la que el mismo señor manifiesta que en el año 1999 vendió el 50% de las participaciones que ostentaba en dichas mercantiles y que necesita conocer si éstas habían sido titulares de bienes inmuebles y la fecha en que dichos inmuebles fueron transmitidos, dado que la existencia y transmisión previa de tales activos puede haber influido en el valor atribuido a las participaciones sociales en la operación de 1999. Y que ello constituye información relevante para la preparación y defensa de derechos en n procedimiento judicial de

cve: BOE-A-2026-24377
Verificable en https://www.boe.es

reclamación de derechos legitimarios en la herencia de su padre, fallecido en 2023. Se aporta primera página de un escrito de demanda cuyo objeto, según el apartado “Previo. Síntesis de la demanda” de los Hechos, parece ser la reclamación contra sus hermanos E. y J. del suplemento de legítima correspondiente a la herencia de su padre, D. A. C. C., fallecido, segíun [sic] se dice, el 8 de junio de 2023.

El escrito aparece encabezado por el nombre de un procurador, como es normal en este tipo de escritos, y consta además el sello profesional del mismo.

No costa sin embargo que dicha demanda haya sido presentada en los juzgados para su tramitación.

Fundamentos jurídicos.

Único.

Art. 221 párrafo 1.º LH: “Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.”

Art. 222.1 LH y 332.1 RH: “Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos…”.

Art. 332.3 RH: “Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello…”.

Artículo 234 LH: “Cuando se pidiere o mandare dar certificación de una inscripción o anotación, y la que se señalare estuviera extinguida conforme a los artículos setenta y seis y setenta y siete, el Registrador insertará a continuación de ella, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción.”.

Artículo 340 RH: “En las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores, y en las que tengan por objeto hacer constar que no existen asientos de especie determinada, sólo se hará mención de las canceladas cuando el Juez o Tribunal o los interesados lo exigieren y en los casos prevenidos en el artículo 234 de la Ley.”.

Art. 222.6 LH: “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”.

La DGSJ y FP ha ido perfilando en un cuerpo de doctrina consolidado los requisitos para solicitar y obtener publicidad formal del Registro, así como el alcance y contenido de ésta.

Así, con carácter general y entre otras muchas, la resolución de 19 de diciembre de 2016 dice (FJ 2.º) que:

“…es doctrina reiterada de este Centro Directivo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro solo 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 de la institución registral como 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.”

cve: BOE-A-2026-24377
Verificable en https://www.boe.es

En cuanto al interés para obtener información registral, esta misma resolución, en su FJ 3.º, dice que:

".En relación con el interés legítimo, sostiene este Centro Directivo (cfr. la última Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) 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 más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000 estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho."

Y añade que:

"…la registradora debe valorar si el interés legítimo está o no justificado no solo atendiendo a la literalidad de la pretensión, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada (o la ausencia de tales motivos, su denegación), sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite la registradora al peticionario de la información (vid. Resolución de 30 de mayo de 2014)."

Por su parte, la resolución de 3 de diciembre de 2020 dice (FJ 3.º) que:

"3. En el supuesto de hecho de este expediente se pretende información generalizada sobre determinadas fincas, incluso de los solicitantes de información sobre las mismas, justificando el interés en la tramitación de un expediente de declaración de herederos ab intestato, por lo que tiene razón el registrador en no considerar que exista interés directo para la expedición de certificación respecto de fincas que nunca han estado inscritas a nombre del causante. La propia denegación de información por no estar ni haber estado inscritas a nombre del fallecido cuya declaración de herederos abintestato se pretende, sirve de por sí para satisfacer el interés legítimo del solicitante para conocer si están dentro del patrimonio hereditario.

Lo mismo ocurre respecto de la certificación de las cargas de las fincas, en la medida que la finalidad de la información solicitada está limitada a la declaración de herederos abintestato del titular registral."

En la resolución de 26 de septiembre de 2022 (FJ 4.º) declara el Centro directivo que:

"4. La interposición de una demanda de ejercicio de derecho de retracto sería motivo justificado para proporcionar la información solicitada. Sin embargo, con carácter general, el mero anuncio de interposición de acciones no es suficiente."

Criterio que reitera la resolución de 8 de julio de 2024 (FJ 4.º):

"Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el anuncio de interposición de acciones no es motivo suficiente por sí solo para entender que concurre interés legítimo si no se acompaña de un principio de prueba del que resulte la verosimilitud de la solicitud."

cve: BOE-A-2026-24377
Verificable en https://www.boe.es

En la resolución de 29 de septiembre de 2025 (FJ 3.º) señala que:

"3. Esta Dirección General ha admitido la presencia de interés legítimo para la expedición de certificaciones literales del historial registral en supuestos en los que el solicitante acredita una relación directa y concreta, tales como: ser parte de un litigio o estar preparando acciones judiciales que exijan conocer el historial registral (vid. Resoluciones de 9 de enero de 2024 y 3 de marzo de 2025); derecho hereditario probado mediante la documentación oportuna, procedimiento sucesorio abierto, o comienzo de derecho hereditario fehacientemente justificado (vid. Resoluciones 9 de enero y 28 de noviembre de 2024), y controversias sobre límites, derechos y gravámenes que afecten legítimamente al solicitante a efectos de defensa de derechos reales (vid. Resolución 14 de julio de 2016). En todos los casos, la acreditación debe ser objetiva y suficiente, y el interés invocado, relacionado con un derecho propio o una situación jurídica real."

Añadiendo en su FJ 4.º que:

"…ni de la motivación inicial ni del desarrollo del recurso resulta suficientemente acreditado, ni documental ni indiciariamente, el interés legítimo para la obtención de publicidad literal, no habiéndose justificado vínculo jurídico, sucesorio o procesal concreto con la finca, y careciendo de eficacia la simple referencia a la «investigación personal» o posible afectación hereditaria futura."

No ha de olvidarse tampoco la restricción del interés en los casos de publicidad de asientos no vigentes.

Así, la Resolución DGERN de 4 de agosto de 2018 (FJ 4.º) dice que:

"La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado (al extenderse la petición a la totalidad del historial literal de las fincas) se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pero obviamente también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, incluso con más cautela que respecto de los asientos vigentes.

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."

Pues bien, aplicando la doctrina expuesta al caso que nos ocupa, tenemos que:

1.º No se solicita información sobre finca o fincas determinadas, sino sobre una pluralidad indeterminada de éstas, individualizadas únicamente por su pretérita pertenencia a tres sociedades mercantiles hoy extinguidas.

2.º Las tres sociedades están extinguidas desde hace ya muchos años. Una de ellas, desde hace casi 22 años y las otras, desde hace aproximadamente 17. Por lo tanto, está claro que todos los asientos que pudieran haberse extendido en su día a nombre o con relación a dichas sociedades están hoy día extinguidos.

3.º La información se solicita con carácter tan genérico como exhaustivo: Se pretende obtener publicidad de todas y cada una de las titularidades históricas de dichas

cve: BOE-A-2026-24377
Verificable en https://www.boe.es

personas jurídicas sobre cualesquiera fincas de este Registro, desde el inicio del historial de la finca o fincas en que se contengan, sin mayor precisión.

4.º Ahora añade que la finalidad de su petición es “la preparación y defensa de derechos en el citado procedimiento judicial”, toda vez que, habiendo vendido en 1999 el 50% de las participaciones que en su día tuvo en las citadas sociedades, según manifiesta, “la existencia y transmisión previa de tales activos puede haber influido en el valor atribuido a las participaciones sociales transmitidas en su día”.

Pues bien, respecto de la solicitud formulada en tales términos cabe señalar lo siguiente:

Parece que, en efecto, puede existir un litigio entre el solicitante de la información y sus dos hermanos, relativo a los derechos legitimarios del primero en la herencia de su padre, fallecido en el año 2023.

Sin embargo, no consta acreditado plenamente que ese litigio sea real, pues ninguna prueba se ha aportado al respecto más allá de la primera página de un escrito de demanda carente de fecha y cuya tramitación se desconoce por completo.

En cualquier caso, no se acredita mínimamente la relación entre la titularidad de participaciones en esas tres entidades y el objeto del litigio. En efecto, los derechos legitimarios se han de referir a los bienes incluidos en el patrimonio del causante a la fecha de su fallecimiento y no consta ninguna relación entre dicho patrimonio y las citadas tres entidades, ni menos aún con las participaciones que el solicitante pudiera haber tenido en ellas en el año 1999.

Y es que la solicitud se dirige, según se afirma, a determinar la valoración real de unas participaciones del solicitante en dichas empresas que éste vendió en el año 1999. Es decir, muchos años antes del fallecimiento de su padre y sin conexión visible alguna con posibles derechos sucesorios en la herencia de éste.

Además se trata, como ya se ha dicho más arriba, de sociedades que quedaron extinguidas muchos años antes del fallecimiento del padre del causante, por lo que difícilmente puede verse una relación entre el patrimonio dejado por éste a su fallecimiento, sobre el cual se proyectan los derechos legitimarios del solicitante, y las titularidades inmobiliarias que en su día pudieran haber ostentado dichas tres personas jurídicas. De la misma forma que no se observa ninguna relación entre esas tres sociedades y la persona del causante.

Por lo expuesto, se deniega la solicitud de publicidad formal.

Contra la presente calificación negativa cabe: (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por David Melgar García registrador/a titular de Registre de la Propietat de Palafrugell a día ocho de abril del dos mil veintiséis.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, doña María Elisa Andrés Romero, quien, mediante nota de fecha 4 de mayo de 2026, confirmó íntegramente la nota de calificación del registrador de la Palafrugell, añadiendo que el conjunto de circunstancias resultantes de la documentación aportada -los años transcurridos desde la extinción de las tres sociedades, el entramado de transmisiones de participaciones, el cambio de administradores y la intervención de terceros ajenos al ámbito familiar- «no permite apreciar la conexión entre el causante de la herencia y las tres sociedades referidas».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. C. P. interpuso recurso el día 18 de mayo de 2026 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, que la solicitud se

cve: BOE-A-2026-24377
Verificable en https://www.boe.es

hallaba suficientemente delimitada, por referirse a un máximo aproximado de diez fincas, todas ellas en un único distrito registral, y limitarse a la mera identificación registral básica; que tenía acreditada su condición de socio y administrador de las sociedades mediante las certificaciones del Registro Mercantil de Girona aportadas, y que existía procedimiento judicial en tramitación, relativo a la reclamación de derechos legitimarios derivada del fallecimiento de su padre en el año 2023. En cuanto a la finalidad de la solicitud, el recurrente desarrollaba en su escrito (Hechos quinto y sexto) la ya invocada en la instancia calificada, insistiendo en que la información se dirigía a determinar el patrimonio inmobiliario de las referidas sociedades en relación con la transmisión de participaciones sociales que llevó a cabo en el año 1999, por entender que la existencia y transmisión previa de tales activos pudo influir en el valor atribuido a aquellas participaciones. Como argumento principal (Hecho noveno), sostiene que el propio Registro de la Propiedad de Palafrugell, ante una solicitud que reputaba sustancialmente idéntica sobre las mismas sociedades, expidió en noviembre del año 2023 una certificación registral sin objeción alguna, por lo que la denegación ahora recurrida vulneraría el precedente administrativo, la confianza legítima y la interdicción de la arbitrariedad, careciendo de motivación suficiente el cambio de criterio. Adjuntó al recurso, además de los documentos ya aportados, copia del testimonio del decreto de fecha 15 de mayo de 2025 del citado Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de La Bisbal d'Empordà, el escrito de demanda completo y copia de la certificación expedida por el Registro de Palafrugell el día 1 de diciembre de 2023. Suplicaba la revocación de la nota de calificación y de la calificación sustitutoria.

V

El registrador de la Propiedad, mediante informe de fecha 27 de mayo de 2026, mantuvo 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, 223, 226, 227, 234 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, 337 y 340 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, 16 de junio de 1990 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio, 25 de noviembre y 19 de diciembre de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de abril de 2025.

1. Es objeto del presente recurso la negativa del registrador a expedir certificación comprensiva del historial registral completo de las fincas que hubieran figurado inscritas, incluso históricamente, a nombre de tres sociedades mercantiles extinguidas, solicitada por quien afirma haber sido socio y antiguo administrador de aquellas y fundamenta su interés en un procedimiento judicial de reclamación de suplemento de legítima.

En concreto se dice en la solicitud: «Que, con el fin de concretar la petición y facilitar su tramitación, lo que se interesa es únicamente la localización de las fincas registrales, incluidas las titularidades históricas. Solicita Que se practique consulta en el índice de Titulares del Registro de la Propiedad, o en los índices centralizados disponibles, a fin de identificar las fincas registrales que hayan figurado inscritas, incluso históricamente, a nombre de las sociedades arriba descritas. Y que se facilite la identificación registral básica de dichas fincas (registro competente, número de finca, tomo, libro y folio), al

cve: BOE-A-2026-24377
Verificable en https://www.boe.es

objeto de poder solicitar posteriormente las correspondientes notas simples o certificaciones».

2. Conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registro, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

De acuerdo con este precepto, y conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo, los documentos aportados por el recurrente con el escrito de recurso -el testimonio del decreto de fecha 15 de mayo de 2025, el escrito de demanda completo y la certificación de fecha 1 de diciembre de 2023- no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del presente recurso, que ha de resolverse atendiendo exclusivamente a los documentos presentados en tiempo y forma y valorados por el registrador al tiempo de emitir su calificación.

3. Constituye doctrina reiterada de este Centro Directivo, recordada recientemente en la Resolución de 28 de abril de 2025, que, «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».

El artículo 221 de la Ley Hipotecaria establece que los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, precisando el artículo 332 del Reglamento Hipotecario que dicho interés ha de acreditarse ante el registrador. En palabras de la citada Resolución de 28 de abril de 2025, recogiendo la doctrina anterior (vid., entre otras, Resolución de 25 de noviembre de 2016), el interés legítimo «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». Y si bien se trata de un concepto más amplio que el de interés directo, pues alcanza a cualquier interés lícito, conforme la propia Resolución señala con cita de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, tal interés «ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral».

4. La apreciación del interés legítimo no puede efectuarse de manera aislada a partir de la sola literalidad de la causa aducida. Como recuerda la Resolución de 28 de abril de 2025, el registrador, «en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos» que deban facilitarse.

Según resulta de la propia instancia, el recurrente interesa conocer si las tres sociedades mercantiles a las que se refiere la petición fueron titulares de bienes inmuebles y, en su caso, cuándo transmitieron tales bienes, por entender que la existencia y transmisión previa de esos activos pudo influir en el valor atribuido a las participaciones sociales que él mismo transmitió en el año 1999, extremo que reputa relevante para la reclamación de derechos legitimarios derivada del fallecimiento de su padre en el año 2023.

Del análisis conjunto de las circunstancias concurrentes resulta que el solicitante no invoca un motivo abstracto ni un mero propósito de investigación. Alega, y acredita mediante las certificaciones del Registro Mercantil de Girona aportadas con la instancia,

cve: BOE-A-2026-24377
Verificable en https://www.boe.es

haber sido socio y administrador de las tres sociedades desde su constitución hasta su extinción, y manifiesta la pendencia de un procedimiento judicial de reclamación de derechos legitimarios en la herencia de su padre, con vista señalada. Concurre así un interés patrimonial propio, referido a la situación jurídica de unas entidades en las que el solicitante tuvo una posición directa, unido a una finalidad de defensa de derechos en un procedimiento en curso, que constituye una de las causas típicamente admitidas por este Centro Directivo para el acceso a la publicidad registral.

No priva de verosimilitud a lo alegado el hecho de que con la instancia se acompañara únicamente la primera página del escrito de demanda. La publicidad formal no exige la acreditación plena del proceso ni la anticipación de su resultado, sino un principio de prueba del que resulte la seriedad del motivo invocado, que aquí concurre por la condición societaria acreditada del solicitante y por la coherencia entre lo pedido y la controversia sucesoria descrita.

La apreciación del interés legítimo tampoco reclama del registrador un juicio anticipado sobre la eficacia probatoria que la información haya de desplegar en el proceso, ni sobre el éxito de la pretensión legitimaria ejercitada. Basta con que la finalidad alegada sea lícita, verosímil y relativa al estado de bienes inmuebles inscritos, sin que corresponda al registrador sustituir al órgano judicial en la valoración de la pertinencia del dato. Exigir del solicitante la demostración anticipada de la incidencia concreta del patrimonio inmobiliario de aquellas sociedades en el caudal relicto equivaldría a subordinar la publicidad registral al resultado del propio litigio para cuya preparación se solicita.

Concurre, por tanto, el interés legítimo exigido por los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 del Reglamento Hipotecario, en los términos y con el alcance que resultan de los fundamentos siguientes.

5. La solicitud en el presente expediente viene determinada en el Hecho primero y se concreta, resumidamente, en que «(…) se practique consulta en el índice de Titulares del Registro de la Propiedad, o en los índices centralizados disponibles, a fin de identificar las fincas registrales que hayan figurado inscritas, incluso históricamente, a nombre de las sociedades arriba descritas. Y que se facilite la identificación registral básica de dichas fincas (Registro competente, número de finca, tomo, libro y folio), al objeto de poder solicitar posteriormente las correspondientes notas simples o certificaciones».

Así configurada, la petición satisface la exigencia de delimitación del artículo 223 de la Ley Hipotecaria, que admite expresamente que las solicitudes se acoten «con relación a asientos, bienes o personas determinados». Aquí se identifican tres personas jurídicas plenamente determinadas por su denominación y número de identificación fiscal, y el objeto se limita a la localización e identificación registral básica de las fincas, sin extenderse al contenido de los folios. No cabe, por ello, reputarla genérica o indiscriminada, ni asimilarla a la publicidad en masa.

A ello se añade que el artículo 222.8 de la Ley Hipotecaria contempla que la información registral pueda consistir en el contenido del Índice General Informatizado de Fincas y Derechos, obtenible a través de cualquier registrador. La consulta de índices por titular no es, pues, una actividad ajena a la función registral ni una carga investigadora impropia del registrador, sino un cauce de publicidad legalmente previsto.

Las titularidades sobre las que se proyecta la consulta corresponden, por otra parte, a tres personas jurídicas, que quedan fuera del ámbito subjetivo de protección del Reglamento (UE) 2016/679 y de la Ley Orgánica 3/2018, circunscrito a las personas físicas. No opera, por tanto, respecto de la información de localización interesada, el límite derivado de la protección de datos de carácter personal, sin perjuicio de la exclusión de los datos de terceras personas físicas que pudieran resultar del historial de las fincas.

6. Tampoco constituye obstáculo que las sociedades se hallen extinguidas y cancelados sus asientos. El artículo 234 de la Ley Hipotecaria admite la expedición de certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud

cve: BOE-A-2026-24377
Verificable en https://www.boe.es

expresa del interesado, y el artículo 340 del Reglamento Hipotecario prevé igualmente la publicidad de asientos cancelados, si bien en tales casos la justificación del interés legítimo ha de examinarse con especial cautela, como recuerda la Resolución de 28 de abril de 2025. Esa cautela queda satisfecha en el presente supuesto, precisamente porque el solicitante no es un tercero ajeno a las entidades cuyas titularidades pretéritas pretende localizar, sino quien fue su socio y administrador durante toda su existencia, y porque la extinción de aquellas es la circunstancia que hace necesario acudir al historial registral para obtener una información que ya no puede recabarse de los propios entes. El carácter histórico de la búsqueda no debilita aquí el interés alegado: lo explica.

7. La estimación del recurso por las razones expuestas hace innecesario el examen de la alegación relativa al precedente administrativo y a la confianza legítima, fundada en la certificación expedida por el Registro de la Propiedad de Palafrugell el día 1 de diciembre de 2023, documento que, además, no fue presentado en tiempo y forma conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Baste recordar que el registrador ejerce su función calificadora con autonomía en cada caso, sin que las decisiones recaídas sobre solicitudes anteriores determinen por sí solas el sentido de una nueva calificación.

8. Procede, en consecuencia, revocar la nota de calificación y facilitar al solicitante la localización e identificación registral básica de las fincas que hayan figurado inscritas, incluso históricamente, a nombre de las tres sociedades identificadas en la instancia. Ello se entiende sin perjuicio de que la publicidad del contenido de los folios registrales, que el solicitante anuncia interesar posteriormente, deba ser objeto de nueva solicitud y de ponderación autónoma del interés legítimo por el registrador, con exclusión de los datos de carácter personal de terceros.

En su virtud, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

cve: BOE-A-2026-24377
Verificable en https://www.boe.es