

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26792 *Resolución de 29 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Callosa de Segura a certificar literalmente el historial de una finca.*

En el recurso interpuesto por don L. A. M. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Callosa de Segura, doña Aurora Cerón Ripoll, a certificar literalmente el historial de una finca.

Hechos

I

Mediante escrito, de fecha 3 de junio de 2025, don L. A. M. S. solicitaba la expedición de la certificación literal de todo el historial de la finca registral número 2.680 del Registro de la Propiedad de Callosa de Segura.

II

Presentada el día 4 de junio de 2025 dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Callosa de Segura, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

Hechos:

1. El documento que antecede consiste en una solicitud de certificación literal de la registral 2680 del término de Callosa de Segura suscrita por D. L. A. M., titular del DNI/NIF (...) en fecha tres de junio de dos mil veinticinco, que fue presentada en este Registro a las catorce horas y veintidós minutos del día cuatro de junio de dos mil veinticinco, bajo el asiento 1538 del diario electrónico 2025.

2. En dicho escrito D. L. A. M. manifiesta que “en el marco de una investigación personal relativa al historial jurídico de la finca registral 2.680 de Callosa de Segura (de la cual ya obtuvo nota simple), le interesa conocer el origen y las transmisiones anteriores, y que con la finalidad de analizar los antecedentes registrales de la finca. en particular los títulos anteriores de adquisición, no con fines especulativos ni comerciales”, solicita la expedición de certificación literal de la referida finca, inscrita a nombre de D. C. M. G. S. y de D. D. G. S.

2. [sic].—No es posible la expedición de la certificación literal solicitada: las razones/ interés alegados por el solicitante como causa y finalidad de su consulta (“investigación personal” y “analizar antecedentes registrales de la finca”) no son suficientes para obtener la información deseada, ya que no resulta acreditado el interés directo, conocido, legítimo y patrimonial exigido por la Ley para obtener la información registral con el contenido, extensión y forma solicitada, y entre las finalidades institucionales del Registro de la Propiedad no figura la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en los asientos del Registro, si no es cumpliendo estrictamente con la protección de datos.

Fundamentos de Derecho:

– Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de datos de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos por el que se deroga la Directiva 95/46 CE (Reglamento general de protección de datos).

– Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, Artículo 2.3.

– Código Civil, Artículo 607.

– Ley Hipotecaria, Artículos 221 y siguientes.

– Reglamento Hipotecario, Artículos 332 y siguientes.

– Entre otras, resoluciones R. 7-4-2016 (BCNR-30, BOE 2-6), R. 26-6-2017 (BCNR-43, BOE 21-7), R. 9-1-2020 (BCNR-76, BOE 8-4), R. 4-6-2020 (BCNR-79, BOE 30-7), R. 5-11-2020 (BCNR 83, BOE 25-11), R. 3-12-2020 (BCNR-S4, BOE R. 16-7-2021 (BCNR-91, BOE 30-7), R. 9-I-2024 (BCNR-122, BOE 19-2) y 28-5-2024 (BOE 5-7),

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

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

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

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. A. M. S. interpuso recurso el día 27 de junio de 2025 mediante escrito en el que, entre otros extremos, exponía lo siguiente:

«1. (...)

3. Que la resolución no valora adecuadamente el interés legítimo sucesorio invocado, ni se ajusta a la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que reconoce expresamente el acceso a la publicidad registral a quien alega un posible derecho hereditario afectado por actos registrales pasados (...)

4. Que el RGPD (art. 6.1 c y f) no excluye, sino que permite expresamente el tratamiento de datos personales cuando es necesario para el cumplimiento de una obligación legal (como el acceso registral regulado en la Ley Hipotecaria) o para intereses legítimos prevalentes (...)

Por todo ello, solicita:

1. (...)

2. Que se revoque dicha calificación, reconociendo el interés legítimo alegado y acordando la expedición de la certificación literal solicitada (...).»

IV

Con fecha 2 de julio de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación y formó expediente, que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria; 6 y 18 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); 332 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2013, 21 de junio, 14 de julio y 25 de noviembre de 2016 y 2 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de julio y 21 de septiembre de 2022, 9 de enero y 28 de noviembre de 2024 y 3 de marzo de 2025.

1. El presente expediente tiene por objeto resolver si procede la expedición de una certificación literal sobre el historial registral de la finca número 2.680 del término municipal de Callosa de Segura, solicitada por don L. A. M. S., persona no titular registral de la finca.

En la solicitud inicial, el recurrente manifestó literalmente como causa: «investigación personal (...) la finalidad de esta solicitud es analizar los antecedentes registrales, en particular los títulos anteriores de adquisición, y no con fines especulativos ni comerciales», refiriendo un eventual interés de potencial afectación hereditaria.

En el recurso, el interesado amplía y fundamenta su alegato, limitándose a desarrollar argumentalmente lo ya manifestado en la solicitud.

2. La expedición de certificaciones literales y, en general, el acceso a la información registral se regula por las normas y Resoluciones citadas, que exigen acreditar un interés legítimo, directo, concreto y determinado, que suponga una vinculación actual y apreciable entre el solicitante y la finca o derecho objeto de la certificación.

La valoración y acreditación del interés legítimo constituye, de acuerdo con la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, una función esencial del registrador, quien debe valorar en cada caso concreto, la concurrencia de un interés legítimo que sea objetivo, concreto, directo y determinado.

Esta apreciación exige que el interés invocado sea real y acreditado, y no meramente subjetivo o genérico, debiendo tener una relación causal con la información solicitada y referirse a la tutela de un derecho propio o de una posición jurídica digna de protección. Así lo declara la Dirección General (vid. Resolución de 14 de julio de 2016): «La apreciación del interés legítimo debe efectuarse analizando la finalidad de la solicitud, la relación jurídica concurrente y la documentación aportada, sin que pueda presumirse ni rechazarse in limine, sino mediante motivación expresa y razonada por parte del registrador».

Sobre el concepto general de interés legítimo, reiteran las Resoluciones de 14 de julio de 2016, 2 de abril de 2018 y 9 de enero de 2024 que no se trata de un interés puramente subjetivo o curioso, sino de una necesidad real y justificada para el ejercicio o defensa de un derecho o posición jurídica real y actual. Por tanto, incumbe al solicitante la carga de aportar todos los elementos de juicio pertinentes (documentos, antecedentes jurídicos, indicios objetivos, procedimiento en trámite...), de forma que permitan al registrador apreciar, con criterios de prudencia y suficiencia, la concurrencia real del interés legítimo exigido legal y doctrinalmente para el acceso a la certificación literal del historial registral.

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.

4. Asimismo, incluso cuando el interés legítimo se estime concurrente y proceda conceder la certificación literal solicitada, la Dirección General ha subrayado reiteradamente

que el registrador debe extremar el respeto a la normativa de protección de datos personales (artículos 222 de la Ley Hipotecaria y 6 y 18 del Reglamento general de protección de datos), y limitar el contenido de la certificación literal a aquellos extremos estrictamente necesarios para la satisfacción de la finalidad declarada, excluyendo expresamente datos que afecten a terceros no relacionados con el interés acreditado. Así lo recoge, entre otras, la Resolución de 21 de junio de 2016: «El acceso a los datos debe ser útil y necesario para la protección del derecho alegado, y el registrador debe omitir de la publicidad aquellos datos ajenos a la relación jurídica invocada».

En el caso concreto, si bien la nota de calificación de la registradora no incluye una argumentación profusa en defensa de su nota, 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.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda presentar una nueva solicitud en la que se fundamente y pruebe indiciariamente el interés jurídico en los términos anteriormente expuestos.

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

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 septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.