III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22857 *Resolución de 16 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Valencia n.º 8 a expedir determinados extremos en la publicidad formal solicitada.*

En el recurso interpuesto por don P. M. R., abogado, en nombre y representación de la «Comunidad de Propietarios de la Calle (…)» de Valencia, contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Valencia número 8, doña Sheila Arroyo Grau, a expedir determinados extremos en la publicidad formal solicitada.

Hechos

I

El día 12 de marzo de 2026, don P. M. R., en su condición de abogado y secretario de una comunidad de propietarios de Valencia, y en virtud de autorización expresa de la presidenta de la comunidad, presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia número 8 instancia de solicitud de certificación respecto de la finca registral número 20.904, código registral único 46055000372468. En el apartado de la instancia relativo a las fincas o titulares de los que se solicitaba certificación se hizo constar la mención «CP (...) descripción del edificio y estatutos, en su caso».

II

La certificación fue expedida el día 16 de marzo de 2026 por la registradora de la Propiedad accidental de Valencia número 8, doña Sheila Arroyo Grau, y fue retirada por el interesado el día 24 de marzo de 2026. Se expidió por medio de fotocopia con reproducción literal de los libros del Registro, de la que resultaban la descripción y las normas de comunidad del edificio, según las inscripciones 2.ª y 7.ª de la finca, haciéndose constar en ella que se trataba de certificación «de la que se han eliminado los datos de carácter personal».

III

Con fecha 28 de abril de 2026, don P. M. R., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Valencia, interpuso recurso contra lo que calificaba de denegación parcial de publicidad formal.

En su escrito afirmaba que con la solicitud pretendía obtener certificación literal de las inscripciones 2.ª y 7.ª de la finca con la finalidad de conocer los coeficientes de participación y el régimen de propiedad horizontal del edificio. Y sostenía, en síntesis: que, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, es recurrible la negativa del registrador a expedir publicidad formal, aunque sea parcial y no se documente en nota de calificación; que la registradora omitió párrafos enteros haciendo constar que «se han eliminado los datos de carácter personal»; que los datos omitidos no son datos sensibles, sino elementos técnicos esenciales tales como los coeficientes de participación, la descripción de la finca y, «en todo caso, datos personales históricos de promotores o constructores o personas que intervinieron en dichas escrituras» en los años 1949 y 1970, «probablemente fallecidos»; que los coeficientes de participación y la

cve: BOE-A-2026-22857
Verificable en https://www.boe.es

descripción de la finca son datos reales que configuran el inmueble y no datos personales, por lo que su omisión impide conocer la configuración de la finca y la cuota de participación en beneficios y cargas; que «el Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) no se aplica a personas fallecidas», con cita de su considerando 27, por lo que la eliminación de datos de promotores, constructores o intervinientes en escrituras de los años 1949 y 1970 constituye una extralimitación de la función calificadora, e invoca los artículos 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, 8 y 221 de la Ley Hipotecaria, 607 del Código Civil y 332.3 del Reglamento Hipotecario –que presume el interés legítimo en los abogados y demás profesionales relacionados con el tráfico jurídico inmobiliario–, así como la falta de motivación por infracción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Suplicaba que se revocase la decisión de la registradora y se ordenase la expedición de una certificación literal íntegra que incluyera los coeficientes de participación y el texto completo de las inscripciones solicitadas.

IV

La registradora de la Propiedad titular de Valencia número 8, doña Marta Gozalbes Fernández de Palencia, emitió informe el día 13 de mayo de 2026 en el que mantenía que no había existido denegación parcial de publicidad formal, pues la certificación se expidió en los estrictos términos en que fue solicitada, eliminándose los datos personales y la información no solicitada de manera expresa; que no cabe recurso sobre publicidad expedida conforme a la solicitud realizada; que el recurso pretendía obtener publicidad de datos y contenidos no solicitados ni calificados, y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria y a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el recurso no es cauce para plantear cuestiones nuevas ni para tener en cuenta documentos no calificados. Elevó el expediente a esta Dirección General de conformidad con los artículos 327 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

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 8, 18, 19 bis, 221, 222, 324, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 396 y 607 del Código Civil; 3, 5 y 8 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 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 Instrucción de 17 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre principios generales de publicidad formal; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 2012 y 27 de febrero de 2026; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de septiembre de 2023, 9 de enero de 2024 y 20 de enero y 3 de febrero de 2026.

1. El objeto de este expediente consiste en determinar si la registradora de la Propiedad accidental de Valencia número 8, al expedir certificación de la descripción del edificio y las normas de comunidad de la finca registral número 20.904 de Valencia, eliminando determinados extremos bajo la mención de que «se han eliminado los datos de carácter personal», se ajustó o no a la solicitud formulada y a la doctrina de este Centro Directivo en materia de publicidad formal.

En concreto, se discute si la certificación debía comprender la descripción completa del edificio en régimen de propiedad horizontal, incluyendo los coeficientes de participación, y si la supresión de tales extremos puede justificarse en la normativa de protección de datos personales.

cve: BOE-A-2026-22857
Verificable en https://www.boe.es

2. Aunque el informe de la registradora titular sostiene que la certificación se expidió conforme a la solicitud y que no cabe recurso frente a la publicidad ya dispensada, lo cierto es que el recurrente no pretende ampliar la rogación inicial, sino revisar si la decisión de eliminar determinados datos ha restringido indebidamente el alcance de la publicidad formal interesada.

Conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, la negativa del registrador o de la registradora a expedir la totalidad de la publicidad formal interesada, aun cuando se materialice mediante certificación parcial y no mediante nota de calificación en sentido propio, constituye una decisión sobre el alcance de la publicidad formal que es susceptible de recurso. La cuestión a resolver no es, por lo tanto, si procede una certificación nueva o distinta de la solicitada, sino si la certificación expedida agotó o no el contenido de la rogación inicial en sus propios términos.

3. El artículo 221 de la Ley Hipotecaria establece, con carácter general, 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, en términos coincidentes con el artículo 607 del Código Civil.

El artículo 222 de la misma 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, mediante el tratamiento profesional de los asientos.

La doctrina de este Centro Directivo ha reiterado que el interés legitimador de la publicidad formal ha de ser conocido, directo y legítimo, en términos generales conectado con la esfera patrimonial o jurídica del solicitante, con exclusión de la mera curiosidad o de la indagación indiscriminada.

En el presente caso, ese interés resulta de la propia condición en que se formuló la solicitud: la certificación fue interesada por el secretario de la comunidad de propietarios titular del régimen de propiedad horizontal del edificio, en virtud de autorización expresa de su presidenta, respecto de la finca sobre la que se asienta dicho régimen.

El interés se halla directamente conectado con la esfera jurídica y patrimonial de la comunidad y de sus miembros, sin necesidad de mayores precisiones. Además, conforme al artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, se presume acreditado el interés legítimo de los profesionales relacionados con el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, entre los que expresamente se mencionan los abogados, condición que igualmente concurre en el solicitante.

En materia de publicidad formal, este Centro Directivo ha recordado, entre otras, en la Resolución de 9 de enero de 2024, que ante una solicitud de información registral corresponde al registrador: en primer lugar, calificar si procede o no expedir la publicidad solicitada 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 deben incluirse o excluirse de la información facilitada, de forma que solo se comuniquen aquellos que guarden relación con la finalidad invocada y se omitan los que carezcan de trascendencia jurídica para ella.

La Instrucción de 17 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, precisó que se consideran finalidades propias de la institución registral la investigación jurídica, patrimonial y económica, pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de modo que el registrador o la registradora solo podrá dar publicidad de éstos cuando se cumplan las normas sobre protección de datos personales. De ello se sigue que el tratamiento profesional de los asientos no autoriza a suprimir de la certificación los datos de relevancia jurídico-real, sino únicamente aquellos de carácter estrictamente personal carentes de trascendencia para el contenido de la publicidad solicitada.

4. La solicitud interesó expresamente la «descripción del edificio» y, en su caso, los estatutos.

En una finca constituida en régimen de propiedad horizontal, la descripción registral del inmueble comprende, por imperativo legal, los coeficientes de participación asignados a cada elemento privativo. Así resulta del artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21

cve: BOE-A-2026-22857
Verificable en https://www.boe.es

de julio, sobre propiedad horizontal, conforme al cual el título constitutivo describe el inmueble y fija la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada con base en la superficie útil, el emplazamiento y el uso de los servicios comunes; y del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, que ordena hacer constar en la inscripción del edificio en régimen de propiedad horizontal la cuota de participación que a cada elemento corresponde en relación con el inmueble.

Por tanto, solicitar la descripción del edificio es solicitar, por su propio contenido jurídico-real, la constancia de las cuotas de participación en los términos en que han quedado fijadas en el título constitutivo e inscritas. La omisión de tales coeficientes no responde, por tanto, a que excedieran de la rogación inicial, pues estaban comprendidos en ella, sino a que la certificación no agotó el contenido de lo efectivamente pedido. No se trata de ampliar la solicitud inicial, a la que el registrador debe atenerse, sino de cumplirla en su integridad.

5. La certificación reconduce la omisión de los coeficientes de participación a la normativa de protección de datos, al hacer constar que «se han eliminado los datos de carácter personal». Sin embargo, tal subsunción no puede compartirse.

Los coeficientes de participación y la descripción de la finca no son datos de carácter personal, sino datos de naturaleza jurídico-real que configuran el contenido del derecho inscrito y no identifican por sí mismos a persona física alguna. Tales cuotas integran la configuración jurídico-real del régimen de propiedad horizontal y delimitan la posición de cada propietario en los beneficios y cargas de la comunidad. Siendo datos jurídico-reales, la normativa de protección de datos no constituye título suficiente para excluirlos de la publicidad formal, sino que, al contrario, su manifestación a quienes ostentan interés legítimo forma parte de la propia función de la institución registral.

La trascendencia jurídica del coeficiente de participación resulta de la configuración legal de la institución. El artículo 3 de la Ley sobre propiedad horizontal atribuye a cada piso o local una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble, que servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad, y cuya variación exige los requisitos previstos en la ley. La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, número 324/2026, de 27 de febrero, ha reiterado que la cuota de participación que consta en el título constitutivo inscrito prevalece sobre cualquier práctica posterior en contrario, y que su modificación exige, conforme al artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, los mismos requisitos que su constitución; en la misma línea, la Sentencia de 20 de febrero de 2012 fija como doctrina que la cuota de participación establecida en el título constitutivo únicamente puede modificarse por acuerdo unánime de los propietarios.

Si la cuota determina la posición jurídico-real de cada propietario y solo el propio título inscrito puede alterarla por las vías tasadas en la ley, no puede sostenerse que ese mismo dato carezca de trascendencia jurídica a efectos de la publicidad formal. El coeficiente es uno de los extremos cuya constancia registral persigue dotar de seguridad jurídica al tráfico y cuya manifestación, a quien ostenta interés legítimo, constituye finalidad propia de la institución.

En coherencia con ello, la doctrina de este Centro Directivo sobre el tratamiento profesional de los asientos insiste en que la selección de datos debe evitar la difusión de datos excesivos o desvinculados de la finalidad invocada, pero no autoriza a suprimir los datos jurídico-reales que dan contenido al derecho inscrito y que integran la descripción registral del edificio.

Por ello, la omisión de los coeficientes de participación y de la descripción completa de la finca, amparada en la genérica eliminación de «datos de carácter personal», no se acomoda a la doctrina de este Centro Directivo, pues priva al solicitante –titular de un interés legítimo, directo y patrimonial– de una información que no es personal y que forma parte de la descripción del edificio efectivamente solicitada.

6. Cuestión distinta es la relativa a los datos personales de promotores, constructores o personas que intervinieron en las escrituras de los años 1949 y 1970, cuya publicidad reclama también el recurrente al solicitar una certificación literal íntegra

cve: BOE-A-2026-22857
Verificable en https://www.boe.es

con «el texto completo de las inscripciones». A tal fin argumenta que el Reglamento (UE) 2016/679, conforme a su considerando 27, no resulta de aplicación a las personas fallecidas.

La pretensión no puede acogerse. El considerando 27 del Reglamento (UE) 2016/679 excluye de su ámbito de aplicación los datos de las personas fallecidas, pero presupone que tal fallecimiento conste o resulte acreditado, sin que pueda el registrador presumirlo para liberar de protección los datos de una persona física. En el presente caso no consta acreditado el fallecimiento de las personas concernidas, ni se ha aportado prueba en tal sentido.

Por otra parte, la certificación literal no equivale a la reproducción indiscriminada de cuantos datos personales figuren en los asientos, sino a la manifestación fiel de su contenido jurídico-real, de manera que procede mantener la omisión de aquellos datos estrictamente personales que carezcan de relevancia jurídico-real para conocer la configuración y el régimen de la finca. La publicidad formal se limita a los extremos necesarios para la finalidad invocada y para la protección de la posición jurídico-real del solicitante, no a la difusión de datos personales históricos desvinculados de dicha finalidad. Pero deben entenderse, en su caso, sólo excluidos los datos protegidos por la Ley de Protección de Datos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y revocar la decisión de la registradora en cuanto omitió de la certificación la descripción completa de la finca y los coeficientes de participación correspondientes a las inscripciones 2.ª y 7.ª de la finca registral número 20.904 de Valencia, ordenando la expedición de nueva certificación que comprenda dichos extremos, y desestimarlo en cuanto a la publicidad de los datos de carácter personal de promotores, constructores e intervinientes en las escrituras de los años 1949 y 1970, únicamente en cuanto a los datos que estén protegidos conforme a la Ley de Protección de Datos, manteniéndose su omisión al no haberse acreditado su fallecimiento.

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

cve: BOE-A-2026-22857
Verificable en https://www.boe.es