III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23217 *Resolución de 21 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la certificación emitida por la registradora de la propiedad de Majadahonda n.º 1, sin expresión del precio.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. A. contra la certificación emitida por la registradora de la propiedad de Majadahonda número 1, doña Rosa María del Pilar Romero Payá, sin expresión del precio.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 30 de enero de 2026, doña M. C. A. solicitó del Registro de la Propiedad de Majadahonda número 1 certificación literal de la inscripción 2.ª transmitida por la 5.ª, y de la inscripción 4.ª transmitida por la 6.ª, de la finca registral número 8.486 del término municipal de Villanueva del Pardillo, haciendo constar como causa de su interés la «investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad».

II

La solicitud causó el correspondiente asiento de presentación y, una vez acreditada la identidad de la solicitante y su relación con la finca, la registradora de la propiedad de Majadahonda número 1, doña Rosa María del Pilar Romero Payá, expidió certificación literal por fotocopia de los asientos interesados. En dicha certificación no se incluyeron determinados extremos que la registradora entendió sujetos a las limitaciones derivadas de la normativa aplicable en materia de protección de datos y del régimen propio de la publicidad formal.

III

Disconforme con la certificación expedida, doña M. C. A. interpuso recurso el día 23 de abril de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que con fecha 15 de abril de 2026, he recibido certificación del Registro de la Propiedad n.º 1 de Majadahonda, relativa a varias inscripciones de la finca n.º 8486 de Villanueva del Pardillo. Dicha finca es mi vivienda y mi residencia.

Que mostrando desacuerdo con la certificación emitida por la Sra. Registradora Dña. Rosa María del Pilar Romero Payá, dentro del plazo legal, vengo a interponer recurso contra la certificación citada, en base a los siguientes:

Hechos.

Primero. Que mediante instancia suscrita el pasado día 30 de enero de 2026, solicité certificación de varias inscripciones, entre otras, las relativas a las cesiones de dos créditos hipotecarios sobre la finca antes citada. En la 5.ª se inscribía la cesión, realizada el 2 de julio de 2021, de un crédito hipotecario de Banco Sabadell a favor de LSF11 Boson Investments, S.A.R.L. En la 6.ª se inscribía la cesión, realizada el 15 de

cve: BOE-A-2026-23217
Verificable en https://www.boe.es

diciembre de 2022, de otro crédito hipotecario de Caixabank a favor de Sirocco Lux, S.A. Mi interés al solicitar estas certificaciones es el obtener el desglose del precio individualizado de la cesión de los créditos relativos a mi vivienda, al objeto de poder ejercitar determinados derechos.

Fundamentos de Derecho.

1. Derecho a la obtención de información registral: De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 221, 222 y 228 de la Ley Hipotecaria (LH), cualquier interesado con un interés legítimo tiene derecho a obtener información registral. En este caso, mi solicitud está claramente justificada por la necesidad de conocer el valor individualizado de la cesión de mis hipotecas, al ser un dato relevante para el ejercicio de mis derechos.

2. Protección de datos y publicidad registral: En relación con la invocación de la normativa de protección de datos, es importante recordar que el artículo 222 de la Ley Hipotecaria establece excepciones a las restricciones sobre la publicidad registral cuando el solicitante acredite un interés legítimo, lo cual ha sido reconocido en numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública). En mi caso, he demostrado de manera clara y fundamentada que el conocimiento del valor individualizado de la cesión de mis créditos es esencial para el ejercicio de mis derechos.

3. Doctrina del Tribunal Supremo: En varias sentencias, el Tribunal Supremo ha reconocido que el derecho a la transparencia registral debe prevalecer cuando existe un interés legítimo, especialmente en el caso de cesión de créditos o cuando el valor de los bienes afecta a terceros. En este sentido, la negativa a proporcionar el valor de la aportación obstaculiza el ejercicio de derechos protegidos por el ordenamiento jurídico y es contraria al principio de publicidad que rige los registros de la propiedad.

En su virtud,

Solicito que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirvan admitirlo y, en consecuencia, se dicte resolución estimando el recurso y se requiera a la Sra. Registradora para que emita las certificaciones solicitadas en su literalidad, sin la omisión de dato alguno relativo a las mismas».

IV

La registradora de la propiedad emitió informe en defensa de la certificación expedida y elevó el expediente a este Centro Directivo, manteniendo, en síntesis, que la publicidad formal emitida se ajustaba a la solicitud formulada, que el precio no había sido específicamente interesado en la petición inicial y que, además, el asiento no expresaba un precio individualizado del crédito correspondiente a la finca de la recurrente, sino el precio global de una transmisión de cartera.

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, 227, 228, 230, 233, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); los artículos 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero, 3 de abril y 11 de junio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de enero y 28 de abril de 2025.

cve: BOE-A-2026-23217
Verificable en https://www.boe.es

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso:

Doña M. C. A. solicitó certificación literal de la inscripción 2.ª transmitida por la 5.ª, y de la inscripción 4.ª transmitida por la 6.ª, de la finca registral 8.486 de Villanueva del Pardillo, alegando como interés legítimo la «investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad».

La registradora expidió la certificación solicitada, excluyendo de la publicidad formal determinados datos al entender que quedaban sujetos a las limitaciones derivadas de la normativa aplicable.

En el recurso interpuesto la interesada concreta que el dato cuyo conocimiento pretende es el relativo al precio de la cesión de los créditos hipotecarios.

2. Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso ha de recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación inicial recurrida.

Ahora bien, la solicitud inicial se limita a interesar certificación literal de las inscripciones indicadas, con la causa genérica de «investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad», sin expresar que la finalidad concreta de la publicidad formal fuera conocer el precio de la cesión de los créditos hipotecarios.

En consecuencia, la cuestión planteada en el recurso sobre ese dato ha de valorarse partiendo de la solicitud efectivamente formulada, sin que puedan ampliarse «ex post», mediante el recurso, los términos de la petición de publicidad formal.

No obstante, dada la cuestión suscitada en el expediente, procede examinar si, en un supuesto como el presente, el precio de cesión de los créditos hipotecarios puede entenderse comprendido en la publicidad formal solicitada.

3. Como ha reiterado este Centro Directivo, conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo ha de ponerse de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos, por lo que dicho interés ha de justificarse ante el registrador o registradora.

En este sentido, se ha afirmado literalmente que, «ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal, en función a su objeto; 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, al objeto de dar cumplimiento a la normativa sobre protección de datos».

Es doctrina reiterada que «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 o administrativas».

Igualmente ha declarado este Centro Directivo que el interés legítimo no puede presumirse de modo genérico, sino que ha de ser conocido, directo y legítimo, correspondiendo al registrador o registradora efectuar la necesaria ponderación entre la finalidad invocada y los datos cuya publicidad se pretende.

De ello se sigue que la publicidad formal no comporta un derecho incondicionado a obtener íntegra y sin tratamiento alguno la reproducción de todos los extremos que consten en los asientos registrales, pues su expedición exige una labor previa de calificación profesional sobre su procedencia y sobre la extensión que, en cada caso, deba darse a la información solicitada.

En este sentido, el apartado 6 del artículo 222 de la Ley Hipotecaria dispone: «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».

4. Sentado lo anterior, debe recordarse que este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas Resoluciones sobre la inclusión del precio en la publicidad formal, afirmando, de un lado, que se trata de un dato patrimonial especialmente sensible y, de otro, que su conocimiento puede ser procedente en determinados supuestos.

cve: BOE-A-2026-23217
Verificable en https://www.boe.es

En efecto, las Resoluciones de 16 de enero y 28 de abril de 2025 reiteran que la legislación relativa a la protección de datos «obliga a excluir de la publicidad registral, salvo que se acredite un interés patrimonial especial, los datos sensibles, entre los que se encuentra el precio de las transmisiones».

Ahora bien, la propia doctrina de este Centro Directivo admite la inclusión del precio cuando su conocimiento resulte justificado por la naturaleza de la operación, por la condición de las personas intervinientes o por la necesidad de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho reconocido por una norma con rango de ley, debidamente acreditado ante el registrador o registradora.

De este modo, no basta la mera invocación genérica de un interés legítimo para obtener la publicidad del precio, sino que es preciso que la solicitud ponga de manifiesto de forma suficiente la concreta finalidad para la que dicho dato se pretende y que exista una adecuada correspondencia entre esa finalidad y el contenido de la información cuya revelación se solicita.

5. Aplicando la doctrina anterior al supuesto de este expediente, lo primero que debe señalarse es que en la solicitud inicial de publicidad formal la interesada no expresó que pretendiera específicamente conocer el precio de cesión de los créditos hipotecarios, sino que se limitó a solicitar certificación literal de determinadas inscripciones, alegando de forma genérica como interés legítimo la «investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad».

Desde esta perspectiva, la ausencia de referencia expresa al precio en la solicitud inicial condiciona el alcance de la publicidad formal procedente, pues el registrador o registradora debe atender, en primer término, a los términos en que ha sido formulada la petición.

La motivación de la presente resolución se articula, de forma sucesiva, en tres ideas.

Primera: el precio no fue solicitado específicamente desde el principio en la petición de publicidad formal, límite inicial que debe resaltarse, pues la solicitud se ciñó a la certificación literal de determinadas inscripciones, con la causa genérica de «investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad», y la registradora debe atender, en primer término, a los términos en que fue formulada la petición.

Segunda: aun así, entrando en el fondo, la solicitante es dueña de la finca registral 8.486 y, por esa condición, ostenta un interés legítimo directo de carácter patrimonial sobre el crédito hipotecario que la grava; y, además, al intervenir personas jurídicas en la cesión de los créditos, concurre uno de los supuestos admitidos por la doctrina consolidada de este Centro Directivo en que el precio puede certificarse o publicarse, sin que la normativa de protección de datos personales –inaplicable a los datos propios de las personas jurídicas intervinientes. opere como obstáculo para ello. Por consiguiente, concurren en la interesada los presupuestos que, en principio, permitirían la publicidad del precio referido a su finca.

Tercera: no obstante concurrir tales presupuestos, en este caso concreto no puede certificarse el precio individualizado relativo al crédito que grava la finca de la solicitante porque, tal como resulta del informe de la registradora, ese dato no consta en el Registro. En efecto, según el expediente, en el asiento únicamente figura un precio global por la venta o cesión de la cartera de créditos, sin precio individualizado asignado al concreto crédito hipotecario que grava la finca de la recurrente, de modo que el dato económico singularizado que la interesada pretende no existe como tal en los asientos registrales.

Esta Dirección General ha acordado, por tanto, desestimar el recurso y confirmar la certificación expedida.

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

cve: BOE-A-2026-23217
Verificable en https://www.boe.es