

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9304 *Resolución de 20 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Guía de Isora a la expedición de nota simple en la que se haga constar que determinada finca no figura inscrita.*

En el recurso interpuesto por don Nicolás Castilla García, notario de Arona-Los Cristianos, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Guía de Isora, don Miguel Ángel González Garrós, a la expedición de nota simple en la que se haga constar que determinada finca no figura inscrita.

Hechos

I

El día 5 de marzo de 2018, el notario de Arona-Los Cristianos, don Nicolás Castilla García, presentó en el Registro de la Propiedad de Guía de Isora instancia de solicitud de información de no inscripción de determinada finca.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Guía de Isora, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Suspendida la solicitud de Información registral número 455, de no inscripción de las fincas a que se refiere la instancia expedida por el Notario de Arona-Los Cristianos, don Nicolás Castilla García, el día cinco de marzo de 2018, con entrada en este Registro el mismo día, por lo siguiente:

Fundamentos de Derecho

En nuestro ordenamiento hipotecario no está prevista la posibilidad de expedir notas de fincas o derechos no inscritos, así resulta de la regulación que hacen tanto la Ley Hipotecaria, como su Reglamento, en particular, así se desprende del primer párrafo del apartado quinto del artículo 222 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que: «La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos».

En el mismo sentido se expresa el párrafo quinto del artículo 332 del Reglamento hipotecario, cuando dice que: «La nota simple, informativa consistirá tan sólo en un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación, donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos.

La nota simple, deberá reflejar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, sin extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante y podrá referirse a determinados extremos solicitados por el interesado, si a juicio del Registrador, con independencia de quien sea éste, se justifica suficientemente el Interés legítimo, según la finalidad de la Información requerida. Dicho interés se presumirá en el supuesto de que la Información se solicite a efectos tributarlos, de valoraciones inmobiliarias o con finalidad de otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecarla, con inserción literal si lo requiere el solicitante.

Dicha nota tienen valor puramente Informativo y no da fe del contenido de los asientos.»

El instrumento previsto, pues, por nuestro Ordenamiento para acreditar la no existencia de asientos es, coherentemente con su función y valor jurídico, el de la certificación, así resulta fundamentalmente del apartado tercero del artículo 223 de la Ley, cuando dispone que: «Los Registradores expedirán certificaciones:

Tercero.

De no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada, sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas»

Por otro lado, habiéndose hecho la solicitud con el objetivo de causar la inmatriculación de una finca, hay que añadir que la nota no puede ser la base de un procedimiento tan trascendental como es el de la Incorporación de nuevas fincas al Registro, pues la importancia del mismo exige asegurarse, tanto de la realidad física y jurídica de la nueva finca, como de que realmente se trate de una nueva finca registral, pues un vicio de tales extremos conllevaría graves problemas cuya solución se haría más difícil a medida de que pase el tiempo y se sucedan los asientos registrales, de ahí la necesidad de acreditar fehacientemente la inexistencia de asientos previos relativos a la finca que se pretende incorporar a los libros, lo que nos conduce a la necesidad de expedir una certificación en este sentido.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, supuso una reforma importante de la regulación los medios inmatriculadores, lo que obligó a la adaptación y, en su caso, a la derogación de las normas posteriores que los regulan. Así la reforma, no sólo amplió la competencia notarial para tramitar las actas de notoriedad complementarias del título público inmatriculador del art. 205 LH, de forma que ya no queda circunscritas al Notario «competente para actuar en la población en cuyo término municipal, se halle la finca objeto de inmatriculación», que decía el art. 210 RN, antes de ser anulado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 2008, sino que se extendió al «Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito.», según el art. 203 LH, que regula el procedimiento inmatriculador básico, como es expediente de dominio. El mismo artículo que, aunque habla concretamente del expediente de dominio, es extrapolable al resto de medios inmatriculadores por las constantes referencias que hacen éstos a aquél, exige la aportación de la pertinente certificación registral como único medio para acreditar fehacientemente el contenido del Registro: «El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación».

La certificación es el único documento al que la Ley le atribuye el carácter de documento auténtico, y por consiguiente el único que puede acreditar el contenido de los asientos registrales, así la Ley establece que el documento firmado por el Registrador competente tiene carácter de documento público (artículos 317.4.º LE.C. y 1.216 del Código Civil), con la eficacia probatoria determinada en los artículos 319 y concordantes L.E.C. 1/2000 de 7 de Enero, y la aptitud para trasladar fehacientemente a terceros el contenido de los libros del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria), bajo la

responsabilidad del Registrador por los daños y perjuicios derivados de errores, omisiones o demoras en su expedición (artículos 226 y 296 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, como la prueba del contenido de los asientos registrales sólo puede obtenerse mediante certificación y nunca por nota, cuyo valor «es puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos» (art. 332 RH), la nota simple no tiene entidad para constituir la prueba que el artículo 209 del Reglamento Notarial exige al Notario para acreditar la notoriedad de un hecho que va a consignar en el Acta, máxime cuando de dicha declaración notarial se puedan derivar perjuicios para terceros.

El presente acto no es definitivo en vía administrativa.

Contra la expresada calificación puede (...)

En Guía de Isora, a 08-03-2018. El registrador (firma ilegible), Fdo.: Miguel Ángel González Garrós».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Nicolás Castilla García, notario de Arona-Los Cristianos, interpuso recurso el día 5 de abril de 2018 en el que alegó lo siguiente:

«(...) Fundamentos de Derecho

I. Debo mostrar mi absoluta disconformidad con la Nota de Suspensión extendida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, en relación con citada Solicitud de Información Registral número 455, con fundamento, entre otros, en el Art. 221 de la LH, así como el Art. 175 del Reglamento Notarial, y el Art. 354 del RH.

El citado Art. 221 de la LH literalmente dice que «Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.

El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo.»

Por su parte el Art. 175 del mismo texto legal dice que «1. A los efectos de informar debidamente a las partes acerca del acto o negocio jurídico, el notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o constitución de derecho real sobre ellos, deberá comprobar la titularidad y el estado de cargas de aquellos.»

Y por su parte el Art. 354 de RH: «Las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales pedidas por los Notarios por telefax serán despachadas y enviadas por el Registrador al solicitante, por igual procedimiento, de acuerdo con las siguientes reglas: 7.ª Si la finca no estuviese inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que deba mencionar, en su caso, los documentos relativos a ella, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente.»

No voy a extenderme mucho más dada la claridad meridiana con la que se pronuncian los citados preceptos, pero es obligado desmontar algunos de los argumentos esgrimidos por el Sr. Registrador:

En primer lugar el Sr. Registrador enjuicia la posible entidad de la nota para constituir la prueba del artículo 209 del Reglamento Notarial. No se entiende tal enjuiciamiento pues dicho precepto no hace referencia a prueba concreta alguna de información registral que se exija al notario para acreditar la notoriedad, sino que más bien al contrario dicho precepto establece expresamente que el notario practicará las pruebas que estime necesarias el propio notario, y no el Sr. Registrador.

En segundo lugar el Sr. Registrador presupone que se va a tramitar acta de notoriedad, sin prueba alguna de tal extremo, que es solo fruto de su imaginación. En todo caso, la aptitud de la nota a efectos probatorios de cara a la tramitación o

autorización de cualquiera de los documentos públicos que permiten una primera inscripción de una finca, será una cuestión a calificar en el momento en que eventualmente se presenten tales documentos.

En definitiva, no solo el interés se presume respecto del Notario, como funcionario público, y más aún cuando se trata de autorizar una escritura pública, en relación con inmuebles o fincas, sino que en ninguno de los citados preceptos se contempla la posibilidad del Registrador de denegar dicha información registral al Notario.

Esta interpretación es por otra parte la que se desprende del criterio seguido por el propio Colegio de Registradores, por ejemplo en resoluciones de fechas 5 de junio de 2007 y 16 de mayo de 2007. En tales resoluciones, citando la doctrina establecida por la Dirección General de los Registros y el Notariado entre otras en Resolución de fecha 28 de mayo de 2002, el Colegio de Registradores no solo da por descontada la obligación del Sr. Registrador de expedir la nota, sino que se pronuncia respecto a la correcta facturación de la misma. Teniendo en cuenta el carácter reglado de la función del Registro de la Propiedad, es inconcebible que se pueda minutar algo que no se puede expedir.

Por todo ello no puede estimarse fundado el criterio sostenido por el Sr. Registrador en la nota de calificación que se impugna.

II. El presente recurso se interpone al amparo de lo previsto en los artículos 228 y 327 y 328 del mismo texto legal.

III. El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la nota, según lo previsto en los preceptos citados en el ordenal anterior.

En virtud de todo lo expuesto,

Solicita del Ilmo. Sr. director general de los Registros y del Notariado, que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, con sus documentos adjuntos, se digne admitirlo, tenga por formulado en mi propio nombre recurso gubernativo contra la Nota de suspensión de la solicitud de Información Registral núm. 455 formulada por este Notario con fecha 5 de marzo de 2018, emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Guía de Isora con fecha 8 de marzo de 2018, consignada en el cuerpo del presente escrito, y previos los trámites legales oportunos, y estimando íntegramente el presente recurso, dicte Resolución acordando la revocación de la nota de suspensión impugnada, en los términos impetrados en el presente escrito».

IV

Mediante escrito, de fecha 24 de abril de 2018, el registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 222 y 223 de la Ley Hipotecaria; 354.a) Reglamento Hipotecario; la Sentencia del tribunal Constitucional de 14 de octubre de 2002; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de julio de 2001, y Sala Primera, de 3 de enero de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2010, 14 de septiembre de 2012, 26 de febrero y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero de 2014, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014 y 21 de junio de 2016.

1. Se trata de decidir en este recurso si cabe la expedición de nota simple solicitada por el notario en la que conste que determinada finca no figura inmatriculada o si, por el contrario, como afirma el registrador, es necesario que se solicite certificación para acreditar tal extremo.

Expresa el registrador en su nota que el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro es la certificación, que viene exigida por el artículo 223.3 de la Ley Hipotecaria así como por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en virtud de la cual los expedientes notariales tramitados para la inmatriculación de fincas deberán incluir certificación expedida por el registrador en la que figure la no inscripción de las fincas.

Frente a la calificación indicada, el notario recurrente alega el contenido de los artículos 221 de la Ley Hipotecaria, 175 del Reglamento Notarial y 354 del Reglamento Hipotecario. Y manifiesta, igualmente, que en ningún momento se indicó que la información referida se solicitaba a efectos de la tramitación de expediente inmatriculador.

2. Es doctrina reiterada de este centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 6 de noviembre de 2017) conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que 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 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. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

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 la 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.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001 recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular, ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes (vid. artículo 4 de la Instrucción de 5 de febrero de 1987 y principio tercero de la Instrucción de 17 de febrero de 1998). Y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones (cfr. artículo 21 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre).

A la vista de los anteriores razonamientos es indudable que la solicitud de nota simple realizada por el notario cumple los requisitos del interés legítimo así como el respeto íntegro a la ley en materia de protección de datos.

3. En cuanto a la forma en que debe ser expedida la información registral, no puede admitirse el argumento del registrador basado en que, según el artículo 223, apartado tercero, de la Ley Hipotecaria, «los Registradores expedirán certificaciones: (...) Tercero. De no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada, sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas».

En el presente caso la solicitud del notario cumple plenamente todos los requisitos exigidos. Además, encuentra amparo en el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria: «La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos. También podrá librarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por el interesado».

De este precepto se desprende, en su último apartado, que si bien la nota simple tiene por objeto el contenido de los asientos de Registro, nada obsta para que la información solicitada pueda ser de carácter negativo referida a la falta de inscripción de la finca, sin perjuicio del valor puramente informativo que la ley atribuye a la nota simple.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 354.a), del Reglamento Hipotecario: «Las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales pedidas por los Notarios por telefax serán despachadas y enviadas por el Registrador al solicitante, por igual procedimiento, de acuerdo con las siguientes reglas: (...) 7.ª Si la finca no estuviese inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que deba mencionar, en su caso, los documentos relativos a ella, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente».

A la vista de lo expuesto y analizados los extremos de la solicitud de información registral, debe admitirse la procedencia de expedición de nota simple informativa cuyo contenido sea negativo, como en este caso, la falta de inscripción de la finca.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 20 de junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.