

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2416 *Resolución de 12 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 2, por la que suspende la expedición de una certificación relativa a tres fincas registrales.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. M. B. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cáceres número 2, doña Ana Isabel Baltar Martín, por la que suspende la expedición de una certificación relativa a determinados extremos recogidos en el historial de tres fincas registrales.

Hechos

I

Mediante escrito, de fecha 7 de octubre de 2021, doña M. T. M. B. solicitaba que se emitiera certificación literal, y respecto a las fincas registrales número 14.443, 16.693 y 16.969 del Registro de la Propiedad de Cáceres número 2, en consideración a:

«1.º Que el Mandamiento de Anotación Preventiva de Embargo de Inmuebles, suscrito por la AEAT, datado a 27/5/2009, se anotó por ese Registro de la Propiedad con fecha 12/9/2009.

2.º Que el Mandamiento de Anotación Preventiva de Embargo de Inmuebles, suscrito por la AEAT, datado a 21/6/2013, se anotó por ese Registro de la Propiedad con fecha 9/7/2013;

y estando extinguida la anotación del Mandamiento de Anotación Preventiva de Embargo de Inmuebles de 27/5/2009, el 12 de junio de 2013, acorde a lo dispuesto en el Art. 234 Ley Hipotecaria, se señale literalmente su extinción.»

II

Presentada la anterior solicitud en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En contestación a su escrito de fecha siete de octubre de dos mil veintiuno que ha tenido entrada el día ocho de octubre de 2021, número 6244/2021, y dado su contenido, le copio literalmente lo que ya le expuse:

“La publicidad registral reviste la forma de nota simple o de certificación. Le transcribo los pertinentes artículos de la Ley Hipotecaria que regulan la materia.

Artículo 222.

1. Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

2. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado.

Artículo 223.

Los Registradores expedirán certificaciones:

Primero. De los asientos de todas clases que existan en el Registro, relativos a bienes o a personas que los interesados señalen.

Segundo. De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando concretamente los que sean, o bien refiriéndose a los que existan de una o más especies sobre ciertos bienes, o a cargo o en favor de personas señaladas.

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

Artículo 224.

Las certificaciones expresadas en el artículo anterior podrán referirse, bien a un período fijo y señalado, bien a todo el transcurrido desde la primitiva instalación o reconstitución, en su caso, del Registro respectivo.

Artículo 225.

La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.

Artículo 226.

Cuando las certificaciones no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por ellas, para exigir la indemnización correspondiente del Registrador que haya cometido la falta.

Artículo 227.

Los Registradores expedirán certificación a instancia de quien, a su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial.

La instancia deberá hacerse por escrito y podrá presentarse en la oficina del Registro o remitirse por vía telemática.

La certificación se expedirá, a elección del solicitante, en papel o en formato electrónico, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 228.

Si el registrador se niega a la manifestación de los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, el interesado podrá recurrir la decisión de éste ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria en lo relativo a la legitimación para recurrir, plazo, lugar de presentación del recurso, formación del expediente y contenido del informe del registrador, plazo de resolución y revisión jurisdiccional de ésta.

Artículo 229.

Las solicitudes de los interesados y los mandamientos de los Jueces, Tribunales o Secretarios judiciales en cuya virtud deban certificar los Registradores, expresarán con toda claridad:

1.º La especie de certificación que con arreglo al artículo 223 se exija, y si ha de ser literal o en relación.

2.º Los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al Registrador los bienes o personas de que se trate.

3.º El período de tiempo a que la certificación deba contraerse.

Artículo 230.

Las certificaciones se darán de los asientos de los libros de inscripciones.

Cuando al tiempo de expedirlas existiere algún título pendiente de inscripción en el Registro, que debiera comprenderse en la certificación pedida, y cuando se trate de acreditar la libertad de alguna finca, o la no existencia de algún derecho, el Registrador certificará también de los correspondientes asientos del Diario.

Artículo 231.

Salvo lo dispuesto en el artículo anterior, los Registradores no certificarán de los asientos del Diario con sus notas, sino cuando el Juez, el Tribunal o el Secretario judicial lo mande o los interesados lo pidan expresamente.

Artículo 232.

Las certificaciones se expedirán literales o en relación, según se mandaren dar o se pidieren.

Las certificaciones literales comprenderán íntegramente los asientos a que se refieran.

Las certificaciones en relación expresarán todas las circunstancias que los mismos asientos contuvieren, necesarias para su validez; las cargas que a la sazón pesen sobre el inmueble o derecho inscrito, según la inscripción relacionada, y cualquier otro punto que el interesado señale o juzgue importante el Registrador.

Artículo 233.

Los Registradores, previo examen de los libros, extenderán las certificaciones con relación únicamente a los bienes, personas y períodos designados en la solicitud o mandamiento, sin referir en ella más asientos ni circunstancias que los exigidos, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo doscientos treinta y en el doscientos treinta y cuatro; pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento o solicitud.

Artículo 234.

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 235.

Cuando se pida certificación de los gravámenes de un inmueble y no aparezca del Registro ninguno vigente, impuesto en la época o por las personas designadas, lo expresará así el Registrador.

Si resulta algún gravamen, lo insertará literal o en relación, conforme a lo prevenido en el artículo doscientos treinta y dos, expresándose a continuación que no aparece ningún otro subsistente.

Artículo 236.

Los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible, pero sin que éste pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca, cuyas inscripciones, libertad o gravámenes se trate de acreditar.

Artículo 237.

Transcurrido el término fijado en el artículo anterior, podrá el interesado utilizar el recurso que concede el artículo doscientos veintiocho.

Estos preceptos encuentran su desarrollo en los artículos 335 y ss del Reglamento Hipotecario, del cual y por ser de su interés transcribo el siguiente:

“Artículo 342 del Reglamento Hipotecario. También podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales.”

Se pueden pedir certificaciones de asientos caducados, pero no de extremos solicitados por los peticionarios a modo de cuestionario.

Si lo que se solicita es certificación de los asientos de anotación preventiva de fecha 2009, 2013 y 2021, ya consta en la certificación solicitada los días dieciséis y veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, expedidas con fecha dieciocho de marzo y doce de Abril de dos mil veintiuno, respectivamente, que se encuentran pendientes de recoger en la oficina.

Si los peticionarios, dado el tiempo transcurrido y las notas al margen de los asientos de presentación relativos al procedimiento tributario en concurso, de que se tiene constancia en el Registro, desean conocer el estado registral de los mismos, deberán solicitar una nueva certificación al respecto (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Isabel Baltar Martín registrador/a de Registro Propiedad de Cáceres 2 a día quince de octubre del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. M. B. interpuso recurso el día 25 de octubre de 2021 en base a las siguientes alegaciones:

«1.º (...)

1.1 El Artículo 223 de la vigente Ley Hipotecaria dispone: «Los Registradores expedirán certificaciones:

1.º De los asientos de todas clases que existan en el Registro, relativos a bienes o a personas que los interesados señalen.

2.º De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando concretamente los que sean, o bien refiriéndose a los que existan de una o más especies sobre ciertos bienes, o a cargo o en favor de personas señaladas.

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

1.2 El Artículo 234 LH establece: “Cuando se pidiere o mandare dar certificación de una inscripción o anotación, y la que se señalare estuviera extinguida conforme a los artículos 76 y 77, el Registrador insertará a continuación de ella, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción”.

Artículo 236 LH declara: “Los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible, pero sin que éste pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca, cuyas inscripciones, libertad o gravámenes se trate de acreditar”.

2.º Transcurrido el plazo legal establecido, la Registradora no ha notificado a esta recurrente la certificación requerida por lo cual, es de aplicación lo ordenado en el Art. 228 de la Ley Hipotecaria:

“Si el Registrador se niega a la manifestación de los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, el interesado podrá recurrir la decisión de éste ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria en lo relativo a la legitimación para recurrir, plazo, lugar de presentación del recurso, formación del expediente y

contenido del informe del Registrador, plazo de resolución y revisión jurisdiccional de ésta”.

Cumplíendose los requisitos indicados en los arts. 327 y 328 de la Ley Hipotecaria mediante el presente escrito se interpone recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 12 de diciembre de 2015, 25 de noviembre de 2016, 17 de mayo y 27 de junio de 2018, 14 de marzo de 2019 y 9 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de abril de 2021.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si es ajustada a Derecho la negativa de la registradora a expedir una certificación en relación con determinadas fincas, solicitándose que se reflejen en ella determinados extremos. Concretamente, se pide a la registradora que certifique:

«1.º Que el Mandamiento de Anotación Preventiva de Embargo de Inmuebles, suscrito por la AEAT, datado a 27/5/2009, se anotó por ese Registro de la Propiedad con fecha 12/9/2009.

2.º Que el Mandamiento de Anotación Preventiva de Embargo de Inmuebles, suscrito por la AEAT, datado a 21/6/2013, se anotó por ese Registro de la Propiedad con fecha 9/7/2013;

y estando extinguida la anotación del Mandamiento de Anotación Preventiva de Embargo de Inmuebles de 27/5/2009, el 12 de junio de 2013, acorde a lo dispuesto en el Art. 234 Ley Hipotecaria, se señale literalmente su extinción.»

La registradora entiende que se pueden pedir certificaciones de asientos caducados, pero no de extremos solicitados por los peticionarios a modo de cuestionario y añade que si lo que se solicita es certificación de los asientos de anotación preventiva de fecha 2009, 2013 y 2021, ya consta en certificaciones previamente extendidas que no han sido retiradas por la interesada. Y que si los peticionarios, dado el tiempo transcurrido y las notas al margen de los asientos de presentación relativos al procedimiento tributario en concurso, de que se tiene constancia en el Registro, desean conocer el estado registral de los mismos, deberán solicitar una nueva certificación al respecto.

2. Es constante la doctrina de esta Dirección que sostiene que, en el ámbito del Registro de la Propiedad, el interés legítimo ha de probarse a satisfacción del Registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Ello no

significa que el Registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos.

Tratándose, como en el supuesto de hecho planteado, de certificaciones que se refieren a extremos relativos a asientos no vigentes, el registrador debe extremar su celo en la acreditación del interés. Es conveniente recordar en este punto, el criterio restrictivo que respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados se desprende de nuestra legislación hipotecaria. Así resulta de las reglas especiales que a tales asientos se dedican, como la relativa a la imposibilidad de acceder a esta clase de asientos a través del medio más común de publicidad registral: la nota simple informativa (cfr. artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria); o que la certificación literal sólo comprenderá los asientos vigentes, sin incluir los cancelados, salvo solicitud expresa del Juez o Tribunal o de los interesados (cfr. artículos 234 de la Ley Hipotecaria y 340 del Reglamento Hipotecario).

3. Por otro lado, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. En este sentido, por un lado, el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 ya señalaba que la obligación del registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica. Y, por otro lado, la publicidad formal ha de expresar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, pero sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que la certificación sobre asientos concretos o extremos de los mismos, se circunscribe única y exclusivamente al contenido solicitado, por lo que el hecho de estar cancelada determinadas cargas no implica que la finca esté libre de ellas, ya que puede haber otros asientos, tanto de dominio como de cargas, extendidos al margen de los concretos datos solicitados que conserven su vigencia.

En este sentido debe recordarse, asimismo, que no puede solicitarse del registrador que emita juicios, corrobore opiniones o contradiga la argumentación del solicitante, cuestiones todas ellas ajenas a lo que nuestro ordenamiento jurídico determina que implica la acción registral de certificar. Como resulta de los artículos 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria el objeto de la certificación consiste en poner de manifiesto el contenido del Registro en los términos y bajo las condiciones que se establecen en su articulado.

4. En el supuesto de este expediente, la registradora no cuestiona el interés legítimo de la solicitante sino la solicitud sobre puntos concretos que reiteran el contenido propio de la certificación, por poder extraerse de éste.

En este sentido el artículo 223 de la Ley Hipotecaria señala que los registradores expedirán certificaciones de los asientos de todas clases que existan en el Registro, relativos a bienes o a personas que los interesados señalen o de asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando concretamente los que sean, o bien refiriéndose a los que existan de una o más especies sobre ciertos bienes, o a cargo o en favor de personas señaladas.

Pero ello no impide que se pueda solicitar certificación sobre determinados extremos solicitados por los interesados, máxime cuando esa posibilidad se produce también en el caso de la solicitud de nota simple.

Es cierto que del escrito de recurso puede deducirse que lo que solicita la interesada realmente es certificación del contenido de los asientos de anotación preventiva, pero nada impide certificar de los extremos que solicita con expresión, en su caso, de su cancelación conforme al artículo 234 de la Ley Hipotecaria, insertando a continuación de ella, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción. Todo ello circunscrito al contenido de la solicitud y con los limitados efectos derivados de tal concreción, como se ha señalado anteriormente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 12 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.