

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15940 *Resolución de 2 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa a expedir determinada certificación por la registradora de la propiedad accidental de Madrid n.º 7.*

En el recurso interpuesto por don S. R. M. O. contra la negativa a expedir determinada certificación por la registradora de la Propiedad accidental de Madrid número 7, doña Cristina Zabala Guadalupe.

Hechos

I

Don S. M. O. presentó el día 3 de julio de 2018 en el Registro de la Propiedad de Madrid número 7 solicitud de emisión de «certificación únicamente de dominio de la siguiente finca: Solar calle (...) Madrid, que linda al norte con la calle (...), sur con calle (...), este con comunidad de propietarios de la calle (...), y oeste con (...) Tiene una superficie aproximada de tres mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados. Titular R. B. T.». Alegaba como interés conocido que justificase el acceso a dicha información el de «tramitación de herencia».

Dicha solicitud causó la entrada número 2337 del año 2018.

II

La registradora de la Propiedad accidental de Madrid número 7, doña Cristina Zabala Guadalupe, emitió certificación el día 5 de julio de 2018 indicando que: «Primero.–Que a nombre de la citada doña R. B. T., no aparece inscrito ningún bien en este Registro. Segundo.–Que con los datos de localización de la finca aportados por el solicitante no se puede certificar con certeza si la finca figura o no figura inscrita en este Registro».

III

Contra la emisión de tal certificación, don S. R. M. O. interpuso recurso el día 3 de agosto de 2018 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

El artículo 223 apartado tercero de la Ley Hipotecaria establece la posibilidad de emitir certificaciones negativas o de falta de inscripción:

"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 la solicitud realizada claramente se especifica la finca de la que se pretende la certificación, con datos que permiten su perfecta identificación, dado que se encuentra

delimitada por tres de sus linderos con vías públicas, y el cuarto linderero con identificación exacta de situación (Esta comunidad de propietarios de la calle [...]).

Dicha descripción cumpliría estrictamente los requisitos establecidos en el apartado a) del art. 9 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto la indicación en la certificación de que "con los datos de localización de la finca aportados... no se puede certificar con certeza si la finca figura inscrita o no" carecen de toda base y fundamento.

Sin perjuicio de que análogamente al procedimiento regulado en el citado art. 9 para valorar la correspondencia de representaciones gráficas aportadas, el registrador pueda consultar con carácter meramente informativo, el Catastro u otras representaciones gráficas disponibles, para identificar la ubicación de la finca objeto de certificación, la contestación antes expresada no tiene ninguna motivación y ni ningún criterio objetivo ni razonado que permita la expedición de la certificación negativa de dicha finca.

En tal sentido y para procedimientos de inmatriculación, la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado, en diferentes resoluciones, si bien dicha fundamentación jurídica es para dichos procedimientos, esta parte entiende que es de aplicación al presente caso en cuanto a disipar las dudas sobre fincas inscritas o no inscritas.

Por todas ellas la Resolución de 20 de junio de 2018:

"3. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones citadas en los 'Vistos')."

Por tanto habiendo cumplido los requisitos establecidos para la solicitud de publicidad formal, los cuales ya han sido calificados positivamente por el Registrador, dado que ha emitido la certificación en cuanto a las titularidades de doña R. B. T., extremo que no era objeto de certificación por sí solo sino que se encontraba vinculado a la finca descrita, debe expedirse la certificación negativa o en su caso positiva, y en este último supuesto deberá estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.»

IV

El registrador de la propiedad accidental de Madrid número 7, don Javier Stampa Piñero, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 222, 223 y 229 de la Ley Hipotecaria; 332 y 335 a 341 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 2013 y 22 de febrero y 3 de octubre de 2018.

1. El presente expediente tiene por objeto determinar si está o no fundada en Derecho la certificación expedida por la registradora de la propiedad a instancia del ahora recurrente, quien solicitó «certificación únicamente de dominio de la siguiente finca: Solar calle (...) Madrid, que linda al norte con la calle (...), sur con calle (...), este con comunidad de propietarios de la calle (...), y oeste con (...) Tiene una superficie aproximada de tres mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados. Titular R. B. T.».

La registradora emitió certificación en la que expresa que: «Primero.–Que a nombre de la citada doña R. B. T., no aparece inscrito ningún bien en este Registro. Segundo.–Que con los datos de localización de la finca aportados por el solicitante no se puede certificar con certeza si la finca figura o no figura inscrita en este Registro».

El recurrente alega, en síntesis, que en la solicitud realizada se especifica la finca de la que se pretende la certificación, por lo que la indicación en la certificación acerca de la imposibilidad de certificar con certeza si la finca figura inscrita o no carece de fundamento.

2. El artículo 223 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «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».

Sin duda, debe procurarse que en la solicitud de certificación registral se manifieste la finalidad para la que se solicita, así como 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 (cfr. artículo 229.2.º de la Ley Hipotecaria). Conforme al artículo 341 del Reglamento Hipotecario, el registrador debe rechazar las solicitudes en las que no se expresen con bastante claridad y precisión la especie de certificación que se reclame, o los bienes, personas o periodos a que ésta ha de referirse.

Según esta regulación, el recurso no puede ser estimado. El ahora recurrente se limitó a solicitar que se certificara únicamente el dominio respecto de una finca y titular que especifica; y la certificación negativa expedida resulta obligada, ya que la inexistencia de bienes inscritos a favor de la relacionada titular es un dato objetivo que aboca necesariamente a tal decisión. Además, a falta de expresión por el solicitante de datos e indicaciones con la suficiente claridad y precisión para que el bien sea identificado por el registrador, no puede entenderse que este tenga la obligación de realizar las investigaciones pertinentes en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas o en la cartografía catastral si no existe una previa identificación de la finca cuando la designación del posible titular afectado tampoco permite la identificación de tal finca.

La mera relación de fincas colindantes que se efectúa en la solicitud objeto de este expediente no sustituye a la identificación de la finca afectada, ni puede servir de base, con carácter general, al establecimiento de un deber del registrador consistente en efectuar mayores comprobaciones e investigaciones en la totalidad del archivo del Registro para localizar la finca hipotéticamente afectada por la solicitud de certificación, sin ni siquiera existir ningún principio de prueba o indicio relativo a la identificación de esa finca entre las que puedan existir dentro del perímetro acotado por las referidas fincas colindantes. Ante la falta de especificación de las circunstancias a que se refiere el citado artículo 341 del Reglamento Hipotecario, no son trasladables al presente caso las consideraciones de este Centro Directivo en la Resolución de 22 de febrero de 2018 - citada por el recurrente- sobre la necesidad de motivación de las dudas sobre identidad de fincas en las certificaciones expedidas a los efectos del acta notarial sobre rectificación de la descripción de las fincas, prevista en el artículo 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria.

A la vista de lo expuesto y analizados los extremos de la solicitud de información registral, debe admitirse la procedencia de expedición de la certificación registral en los términos expuestos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 2 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.