

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4773** *Resolución de 8 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la forma de expedición de una certificación por el registrador de la propiedad de Icod de los Vinos.*

En el recurso interpuesto por don F. T. A. G. contra la forma de expedición de una certificación por el registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Carlos Alfonso Tocino Flores.

#### Hechos

I

Mediante solicitud, de fecha 29 de octubre de 2021, don F. T. A. G. presentó en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos solicitud de emisión de certificación de la documentación aportada por un colindante notificado en el trámite de alegaciones previsto en el expediente regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicha certificación fue emitida el día 11 de noviembre de 2021 por don Carlos Alfonso Tocino Flores, registrador titular, quien certificaba del archivo GML aportado al expediente, pero denegaba la expedición de certificación respecto de los títulos públicos de adquisición aportados.

Son antecedentes relevantes del presente expediente:

Primero. Presentada en el Registro de la Propiedad instancia expedida por don F. T. A. G., de fecha 11 de agosto de 2020, bajo el asiento 600 del Diario 81, en el que se solicitaba la rectificación de la descripción literal de la finca registral número 4.549 de Buenavista del Norte, así como la incorporación al Registro de la representación gráfica catastral de la misma.

Para llevar a cabo la inscripción de la representación gráfica catastral, se solicitó la iniciación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no iniciándose el mismo, por existir dudas acerca de la identidad de finca, según consta en la nota de calificación de fecha 20 de agosto de 2020, suscrita por el registrador don Jorge Blanco Urzaiz.

Dicha calificación fue recurrida ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, habiendo dictado Resolución con fecha 23 de diciembre de 2020, estimando el recurso interpuesto por el presentante del documento, concluyendo que no se podía suspender la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que procediera a la conclusión del mismo, tal como expresa dicha resolución.

Como consecuencia de ello, con fecha 22 de marzo de 2021, y en base al título presentado, bajo el asiento 600 del Diario 81, se extendió diligencia para hacer constar el comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la finca con código registral único 3800200017081 de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

En dicho procedimiento se practicaron, entre otras, las siguientes notificaciones a los titulares registrales que se mencionan a continuación:

a) Don J. J. A. G. titular registral de la finca con código registral único 38002000540336, le fue enviado por correo notificación el día 30 de marzo de 2021, recibida el día 13 de abril de 2021.

b) «Tinerfeña Obras Públicas, S.L.», titular registral de la finca con código registral único 38002000069486, le fue enviado por correo notificación el día 30 de marzo de 2021, no entregada. Con fecha 28 de abril de 2021 se realizó un segundo envío que fue recibido el día 29 del mismo mes y año.

En dicho procedimiento se presentaron por los colindantes anteriores las siguientes alegaciones oponiéndose a la inscripción de la rectificación de la finca en base a la gráfica catastral:

a) Que, con fecha 22 de abril de 2021, compareció don J. J. A. G. a los efectos del procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca con código registral único 38002000017081, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, manifestando que se oponía a dicha inscripción, aportado la siguiente documentación: escrito de alegaciones, nota simple y medición técnica georreferenciada por correo electrónico.

b) Que, con fecha 27 mayo de 2021, compareció don F. J. P. D., como administrador único de «Tinerfeña Obras Públicas, S.L.» y, a su vez, como apoderado de su padre, don F. P. D. en virtud de poder otorgado el día 8 de marzo del 2018 ante la notaría de Santa Cruz de Tenerife, doña Aránzazu Aznar Ondoño, con el número 579 de protocolo, a los efectos del procedimiento que se seguía en el Registro para la incorporación al folio real de la finca con código registral único 38002000017081, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, manifestando su oposición a dicha inscripción gráfica georreferenciada, aportando la siguiente documentación: escrito de alegaciones, informes periciales justificativos de las alegaciones, informe sobre deslinde georreferenciado, realizado por el ingeniero técnico de Topografía, don J. A. T. S., e informe pericial realizado por don M. G. A., arquitecto técnico.

Las alegaciones de don J. J. A. G. se basaban en la medición técnica solicitada por el mismo, manifestado la existencia de una invasión de su finca.

En virtud de dichas alegaciones, que fueron tenidas en cuenta por el registrador, por entender que no era pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta para su inscripción, produciéndose un conflicto de hecho entre dos titulares registrales colindantes y el titular registral que pretende inscribir su representación gráfica y, consecuente, la rectificación superficial de la finca, se suspendió por el registrador, don Jorge Blanco Urzaiz, la inscripción de representación gráfica de la finca.

Según resulta del Libro Diario, fue remitida notificación de calificación defectuosa por correo certificado al presentante el día 11 de junio de 2021. Con fecha 21 de junio de 2021, fue retirado por el presentante para la subsanar defectos, en virtud de instancia, que quedó archivada bajo el número 120/2021 del legajo de dicho Registro. Debidamente notificada la nota de calificación precedente, quedó prorrogado el asiento de presentación sesenta días a partir de la fecha 21 de junio del año 2021, por lo que el plazo de un mes para interponer recurso contra la precedente nota de calificación concluyó el día 21 de julio de 2021.

Con fecha 5 de julio de 2021, juntamente con escrito expedido por el presentante de fecha de 2 de julio de 2021, se reingresó el presente documento para subsanar defecto, siendo nuevamente calificado negativamente por dicho Registro en fecha 19 de julio de 2021.

Dicha calificación negativa fue enviada por correo postal, que fue recibida por el presentante del documento, según acuse de recibo de fecha 23 de julio de 2021, prorrogándose desde dicha fecha, sesenta días desde la misma. El documento fue retirado para subsanar defectos, según instancia suscrita por el presentante, el día 30 de julio de 2021, bajo el número 162/2021 de legajo de ese Registro. Por tanto, el plazo de un mes para interponer recurso contra la precedente nota de calificación concluyó el día 23 de julio de 2021.

Segundo. Con fecha anterior, el 18 de julio de año 2021, fue aportada por el presentante documentación para la subsanación, que fue objeto de nueva calificación

negativa con fecha 6 de septiembre de 2021. Dicha calificación fue remitida por correo postal, si bien, con fecha 20 de septiembre de 2021, fueron aportados originales de los documentos judiciales a que se hacía referencia en dicha nota de calificación. Nuevamente, en base a la documentación aportada original, fue calificada negativamente por el registrador de la Propiedad interino, don Ángel Borja Ureta. Dicha nota de calificación fue notificada por correo postal al presentante el día 19 de octubre de 2021, quedando prorrogado este asiento sesenta días, por lo que el plazo de un mes para interponer recurso contra la precedente nota de calificación concluyó el día 19 de noviembre de 2021.

## II

La certificación solicitada fue emitida el día 11 de noviembre de 2021, denegando en cuanto a los anexos aportados por el titular colindante, ya que «contienen los títulos públicos de adquisición de las fincas colindantes adquiridas por Tinerfeñas de Obras Públicas SL, entidad que ha realizado alegaciones en el marco del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria».

Concretamente, establecía la certificación emitida lo siguiente:

«Tercero. Los anexos ahora solicitados contienen los títulos públicos de adquisición de las fincas colindantes adquiridas por Tinerfeñas de Obras Públicas SL, entidad que ha realizado alegaciones en el marco del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria arriba citado.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Como ya se indicó en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de noviembre de 2016, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que “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”, documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que como hemos dicho, se le dieron en la certificación solicitada por don F. R. A. G. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

Segundo. Ahora en la instancia aportada se solicita que se le dé copia de los anexos a que hace referencia en el informe. Dichos anexos-escrituras de terrenos adquiridos por el colindante alegante solicitados ahora, no se dieron ya en día en la certificación expedida el día veinticinco de junio del año dos mil veintiuno, como ya se ha reiterado anteriormente, ya que son documentos sensibles que no tienen transcendencia alguna sobre la tramitación del referido expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y cuyo traslado vulneraría la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales, como ha sido declarado por la STC de 20-11-2000, en el sentido que la defensa del derecho fundamental a la protección de datos no se reduce solo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquiera tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, y por consiguiente también alcanza a aquellos datos personales públicos que, aun siendo tales, es decir, accesibles al conocimiento de cualquiera, no por ello escapan al poder de disposición del afectado, porque así lo garantiza su derecho a la protección de datos, encontrándose dentro ellos, los Anexos que se solicitan.

Además, conforme a los artículos 17 y siguientes de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862, y el artículo 222 de su Reglamento, corresponde exclusivamente al

notario la expedición de copias o traslados de documentos notariales, señalando éste último artículo lo siguiente:

“Sólo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo, estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados.

Ni de oficio ni a instancia de parte interesada decretarán los Tribunales que los Secretarios judiciales extiendan, por diligencia o testimonio, copias de actas, escrituras matrices y pólizas, sino que bajo su responsabilidad las exigirán del notario que deba darlas, con arreglo a la Ley del Notariado y el presente Reglamento, es decir, justificando ante el notario, y a juicio de éste con la documentación necesaria, el derecho de los interesados a obtenerlas, y siempre que la finalidad de la petición sea la prescrita en el artículo 256 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para los cotejos o reconocimientos de estas copias se observará lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 32 de la Ley”.

Es por ello que queda absolutamente vedado al registrador el traslado o copia de los documentos notariales aportados para la tramitación de cualquier procedimiento registral, lo que incluye el traslado de los documentos notariales aportados como justificación del derecho de la persona que realiza alegaciones en el seno del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Si se desea copia de tales documentos notariales, deberá acudir al notario a cuyo cargo se encuentre el protocolo respectivo, quien decidirá, según el artículo 224 del Reglamento Notarial, si el solicitante se encuentra o no legitimado para expedir la copia.

Por todo ello, acuerdo:

- certificar del contenido del archivo. GML indicado.
- denegar la certificación de los anexos solicitados

Contra la presente cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Alfonso Tocino Flores registrador/a de Registro Propiedad de Icod de los Vinos a día once de noviembre del dos mil veintiuno».

### III

Contra el contenido de la certificación emitida, don F. T. A. G. interpuso recurso el día 21 de diciembre de 2021 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«En el escrito recibido el 07/12/2021, no se ha dado por el Registro contestación al escrito de 29 de octubre de 2021 (Anexos), ni al de 22 de junio de 2021 (Notificación Correos), lo que implica, una clara indefensión e inseguridad jurídica al desconocer datos importantes del expediente necesarios para atender los defectos que impiden la Rectificación de la descripción literal de la finca. Y es por lo que,

Solicita

A fin de complementar el Recurso, la entrega por parte del Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos de los citados documentos».

### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 27 de diciembre de 2021, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 607 del Código Civil; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; los artículos 221 y

siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; artículos 17 y siguientes de la Ley del Notariado; 222 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, 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, y 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 y 21 de junio, 20 de octubre y 14 de noviembre de 2016.

1. El presente expediente tiene por objeto el determinar si la actuación del registrador de la Propiedad ha sido correcta a la hora de expedir una certificación al denegarla en cuanto a los títulos de propiedad aportados por el titular colindante en sede del trámite de alegaciones regulado en el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. En primer lugar, y reiterando la doctrina que de manera uniforme ha mantenido este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 20 de octubre de 2016), cabe recordar que a tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación, aunque se refieran a procedimientos registrales anteriores, y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación alegada en el escrito de recurso, y que no se refiere al procedimiento registral vigente, no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

Por tanto, deberá resolverse el presente expediente teniendo en consideración exclusivamente la solicitud de fecha 29 de octubre de 2021 anteriormente citada y la certificación expedida el día 11 de noviembre de 2021.

3. Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

Tal afirmación debe ser aún más enfatizada en el supuesto que nos ocupa, ya que trata de certificar de los documentos públicos, títulos de adquisición dominical, aportados por un titular colindante, que de manera meridiana contienen datos sensibles merecedores de protección.

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales.

Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: «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».

Además, conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que «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», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 14 de

noviembre de 2016), publicidad que quedará sujeta a la normativa anteriormente expuesta.

4. Procede manifestarse sobre si, conforme a la doctrina expuesta, el contenido de la certificación emitida es adecuado en consideración a la solicitud presentada.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 222 del Reglamento Notarial «sólo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo, estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados. Ni de oficio ni a instancia de parte interesada decretarán los Tribunales que los Secretarios judiciales extiendan, por diligencia o testimonio, copias de actas, escrituras matrices y pólizas, sino que bajo su responsabilidad las exigirán del notario que deba darlas, con arreglo a la Ley del Notariado y el presente Reglamento, es decir, justificando ante el notario, y a juicio de éste con la documentación necesaria, el derecho de los interesados a obtenerlas, y siempre que la finalidad de la petición sea la prescrita en el artículo 256 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para los cotejos o reconocimientos de estas copias se observará lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 32 de la Ley».

Por tanto, y en base a los anteriores argumentos, el recurso debe ser desestimado al considerar debidamente emitida la certificación recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota del registrador.

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