

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5021 *Resolución de 8 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 17 a la expedición de diversas certificaciones.*

En el recurso interpuesto por don J. E. O., en nombre propio y en el de la mercantil «Edycon Grandes promociones, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 17, don Luis María Stampa Piñeiro, a la expedición de diversas certificaciones.

Hechos

I

El día 16 de noviembre de 2012, don A. G. G., abogado, presenta en el Registro de la Propiedad un escrito (número de entrada 5772/2012) fechado el día 10 de noviembre de 2012 en el que consta lo siguiente: «Solicitud de 26 solicitudes de certificaciones para paralizar la «Junta de compensación I-4 Quinta Los Molinos» por admitir a la finca 77 de Canillejas, que «jamás existió físicamente» y «solo registralmente» con falsedad en documento público y dos estafas procesales sin poner tacha u oposición». Dice actuar el letrado en representación de don J. E. O. y de la mercantil «Edycon Grandes Promociones, S.L.», propietarios de las fincas ubicadas en Madrid, en la actualidad parcela número 19 dotacional de la Junta de Compensación I-4 Quinta Los Molinos. Añade que «todo lo que se solicita afecta a la finca 77 de Canillejas y que al día de hoy ni el propio Registro de la Propiedad sabe ubicarla físicamente dentro de su Registro. ¿Cómo puede V. I. certificar de una finca que «desconoce su ubicación física», sin advertir previamente por el daño que se está causando al propio Registro de la Propiedad, en darle vida registrar a una finca que lleva consigo una «trayectoria delictiva y dos estafas procesales» y no ponen tacha u oposición, y le siguen dando vida registrar?».

A continuación de dicho escrito, constan veintiséis conjuntos de documentos, fechados igualmente el día 10 de noviembre de 2012, y que presentan idéntica estructura: Asunto, Expongo y Solicito. En todos ellos constan dos notas: una que afirma que la certificación será aportada al Tribunal Supremo para paralizar la liquidación de la Junta de Compensación I-4 Quinta los Molinos y proceder contra los registradores que vienen firmando los asientos de la finca 77 desde su inscripción 26 a la 34; otra que reza así: «Este letrado no se hace responsable bajo ningún concepto de las expresiones que realiza mi mandante en las pruebas adjuntas para su defensa, con su propia caligrafía en defensa de sus derechos».

En el Asunto de cada una de las solicitudes se hace a modo de planteamiento: «¿cómo puede ser admitida en la Junta de Compensación, e introducir el «Canal de Isabel II» en contra de lo certificado por propio Canal de Isabel II en la finca 77 (que no existe)?»; En el Expongo de cada documento se hace una relación de hechos más o menos prolija; y, En el Solicito, se hace constar «que documentación aporta el titular de la finca 77 para introducir el «Canal de Isabel II» en esta finca y máxime certificando el propio «Canal de Isabel II», que aportó la expropiación de la finca 85 (...) de Madrid a la Junta de Compensación en el 1993». Los entrecomillados se refieren al documento o solicitud primera de orden. En ningún caso la solicitud es de expedición de información concreta y determinada del contenido de los libros.

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Madrid número 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Don Luis María Stampa Piñeiro, Registrador de la Propiedad de Madrid, 17, expone: Ha tenido entrada en este Registro, bajo el 5772/2012, una carpeta voluminosa conteniendo escrito y «documentación», aportada por D. A. G. G., abogado colegiado 57.578, como mandatario de la mercantil Edycon Grandes Promociones S.L. y don J. E. O. El dossier o carpeta, se estructura de la siguiente manera: en hojas de color amarillo una serie de consideraciones sobre las vicisitudes y modificaciones, que según su parecer, han tenido diversas fincas registrales, fundamentalmente la número 77 y 85 producidas en el año 1893, y posteriormente en la aportación de las mismas a la Junta de Compensación Quinta de los Molinos. En hoja naranja aparece la conclusión de lo expuesto en las hojas amarillas. Se añade en hojas blancas, documentación que avala sus conclusiones, que consisten en insultos y acusaciones calumniosas contra todo tipo de funcionarios y entidades que han tenido contacto con las fincas a que se refiere el interesado. Según consta en las hojas naranjas se pretende que se certifique sobre las manifestaciones que hace el presentante, manifestaciones y críticas de cómo están inscritas, que no peticiones para averiguar el contenido de los asientos registrales. Ya que reconoce en su escrito, que desde el año 1992 viene solicitando certificaciones, pretendidamente para ejercer acciones legales, que nunca ha justificado en este Registro, y así le han sido expedidas innumerables certificaciones, algunas de ellas, originales, despachadas recientemente, las aporta en su actual escrito para combatirlas y discutir las. Se deniega la expedición de certificación por lo siguiente: a) Inadecuación del procedimiento. El art. 223 de la LH. establece que: Los Registradores expedirán certificaciones: 1. De los asientos de todas clases que existan en el Registro, relativos a bienes o a personas que los interesados señalen. 2. 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. De no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas. En los escritos presentados, no hay ninguna petición que se refiera a los supuestos que detalla el artículo transcrito, sino que sólo hay opiniones y críticas sobre lo que consta inscrito en el Registro, cuyo contenido conoce, como se ha indicado anteriormente. La pretensión del peticionario, según se desprende de sus escritos, parece ser que, por la mera petición de certificación, se modifique el contenido del Registro, para que se adapte a lo que el interesado desea, y este registrador modifique, sin más, los asientos del Registro. Evidentemente, ello es inviable y dado que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales (art. 1 L. H.), serán los tribunales de justicia, si está legitimado para ello, quienes deban de ordenarlo. b) Falta de Interés legítimo. Conforme al art. 221 de la L. H.: Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. Según los asientos que obran en el registro de la propiedad 17 de Madrid ni el señor E., ni sus ascendientes, no son, ni ha sido nunca titulares de las fincas a las que se refiere en sus escritos, ni ostenta ni ha ostentado derecho alguno sobre las mismas, ni tampoco las sociedades que dice representar D. A. G. Sin embargo, para mejor proceder, se ha consultado el registro N° 48 de Madrid, en el que se encuentra inscrita la finca 193, en la sección de la Alameda del entonces Registro único de Alcalá de Henares (del que proceden los registros 17 y 48 de Madrid), de la que se segregó la finca 225. Dicha finca está inscrita, desde el año 2003, a nombre de la Sociedad Edycon Grandes Promociones S.L. y en la descripción se dice ubicada en la calle (...), si bien se describe la finca con los linderos que tenía en el año 1948 que fue cuando se practicó la segregación, por lo que no puede identificarse con la finca que está situada en ese número y calle. Es evidente que la misma está inscrita en un distrito hipotecario que no le corresponde. Por otra parte, resulta que el resto de finca 77 del Registro 17, según consta en su inscripción 33, está situada en el número (...) de la calle (...) cuya descripción registral coincide con la realidad actual. Pese a esta duplicidad de ubicación de las fincas, en la misma numeración de la

calle, por su historial y descripción, no parece que sea un caso de doble inmatriculación, es decir que la misma finca esté inscrita dos veces en distintos registros, sino que presumiblemente se trata un error en el número de policía de la calle, ya que son dos fincas independientes. Por ello, la finca 225 del registro 48, deberá identificarse con sus linderos actuales, para poder ubicarla correctamente, sin que se dude acerca de su identidad, aportando para ello certificado del Ayuntamiento y certificación catastral (art. 437 R. H. y 1 y 3 Ley del catastro), coincidente con la finca registral, de tal modo que resulte plenamente identificada y así conforme al art. 3 del R. H, deberán aportarse certificación del registro 48, de todo el historial de la misma, y certificación administrativa que acredite el hecho, y previa su calificación, podrá ser inscrita, en este registro 17, si cumple con todas las previsiones legales. c) Pretensión del interesado. Francamente, se desconoce cuál es la verdadera reivindicación del peticionario que le lleva a ese ánimo exaltado e insultante, si lo que reclama es que la finca inscrita a nombre de la sociedad «Edycon Grandes promociones S.L.» conste inscrita en el registro que le corresponde, que es el registro 17 de Madrid, o pretende otra cosa, en cuyo caso, como se ha indicado anteriormente, deberá acudir a los tribunales de justicia para que se modifiquen los asientos del registro, pero el insulto, la calumnia y la amenaza no es método adecuado para ejercer sus pretendidos derechos sobre las fincas que detalla. Por todo ello, dado que no se pretende averiguar el contenido del registro, aunque «formalmente» haya una petición de certificación, este registrador considera que no puede expedirse certificación alguna, ya que no se acredita un interés conocido en el historial de las fincas, ni se puede averiguar cuál es la pretensión del peticionario, por ello la solicitud tiene un contenido imposible (art. 221 L. H. y 332 R. H.); y además, la expedición de certificación no es el procedimiento adecuado para modificar los asientos registrales, ni emitir juicios por parte del registrador de la propiedad. Contra la calificación negativa (...) Madrid, a 17 de diciembre de 2.012. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. E. O., en nombre propio y en el de la mercantil «Edycon Grandes Promociones, S.L.», interpone recurso en virtud de escrito sumamente prolijo al que acompaña un «listado de pruebas» compuesto por veinticinco documentos de muy variada índole. El escrito de recurso, muy confuso, hace una recuento histórico del devenir registral y extrarregistral de una serie de fincas que afectan a los Registros 17 y 48 de la ciudad de Madrid, llegando finalmente a la exposición de una serie de conclusiones que inciden en la relación de hechos y en el juicio jurídico que de ello se deriva según opinión del recurrente y que, al parecer, exige que el registrador corrobore. Del escrito parece deducirse igualmente que el recurrente pretende que se hagan modificaciones en los asientos del Registro.

IV

El registrador emitió informe el día 24 de enero de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo; ratificándose en su negativa.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 607 del Código Civil; 1, 38, 40, 211, 221 y siguientes, 274 y 326 de la Ley Hipotecaria; 313, 314, 332 y siguientes, 341, 354 y 537 del Reglamento Hipotecario; 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 Instrucciones de este Centro Directivo de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; y sus Resoluciones de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3, 16 y 23 de diciembre de 2010, 16 de septiembre y 2 de noviembre de 2011, 14 de septiembre y 12 de diciembre de 2012 y 24 de enero de 2013, así como las citadas en el texto.

1. Es preciso, para dar una respuesta ajustada a Derecho, recordar la continua doctrina de este Centro Directivo en relación al objeto del recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad, de aplicación a la negativa a expedir certificación (artículo 228 de la Ley Hipotecaria). Esta Dirección General de los Registros y del Notariado ha reiterado en numerosas ocasiones (por todas, Resolución de 7 de julio de 2012) que, de conformidad con el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 [RJ 2000, 6275], el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no de un título inscrito ni el derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). Tampoco es objeto del recurso exigir una calificación en el sentido propuesto por el recurrente (Resolución de 19 de enero de 2012). En definitiva, el recurso y la resolución de esta Dirección General no pueden ir más allá de determinar si el registrador actuó correctamente al negar la pretensión del interesado. Como consecuencia de lo anterior el expediente se ventila exclusivamente a la luz de la documentación que fue presentada y calificada por el registrador sin que pueda tenerse en cuenta cualquier otra aportada con posterioridad (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En el expediente que da lugar a la presente el escrito de recurso, utilizando un tono absolutamente destemplado y contrario al debido respeto que el ordenamiento reconoce al registrador (artículo 274 de la Ley Hipotecaria y 537 de su Reglamento), no contradice los fundamentos jurídicos de la decisión del registrador sino que de modo similar a un escrito de demanda, pretende que se reconozca determinada pretensión sustantiva cuestión constitucionalmente reservada a jueces y tribunales. No obstante esta Dirección General entiende que debe analizarse el contenido de la negativa del registrador para ver si es o no ajustada a Derecho.

2. La negativa del registrador a expedir las veintiséis solicitudes de certificación que se le solicitan está basada en tres motivos de rechazo: inadecuación del procedimiento, falta de interés legítimo y desconocimiento de la pretensión del interesado. Deben analizarse conjuntamente los motivos primero y tercero por estar íntimamente relacionados.

Como resulta de los hechos el conjunto documental presentado en el Registro de Madrid número 17 se compone por un lado de un folio inicial en el que el letrado instante, de forma destacada, señala que se trata de veintiséis solicitudes de certificación cuyo destino es «paralizar la «Junta de Compensación I-4 Quinta Los Molinos» por admitir a la finca 77 de Canillejas que jamás «existió físicamente»» añadiendo que todo lo que se solicita afecta a dicha finca 77. A continuación de dicho folio constan las veintiséis solicitudes concretas en las que se van formulando determinadas cuestiones, se exponen una serie de hechos relacionados con las mismas y se termina solicitando una muy variada serie de acciones, juicios o afirmaciones al registrador; así, a modo de ejemplo: «en qué momento registrar, el Registro de «Alameda» comunica la «segregación» que realizó de la finca 85, e introdujo el «Camino de Trancos» dividiendo a la finca 193 ó 85 en dos partes...(solicitud número 2); «...por lo cual si en la finca 61.349 deducimos 8 metros al «oeste» y otros o metros al «este» son 16 metros de fachadas y según el Catastro esta finca (...) tiene 11 metros de fachada (...) Ruego al Ilmo. Sr. Registrador que de certificación de lo que solicito...» (solicitud número 5); «...(Pero no introducen el Canal de Isabel II, que es quien segrego esta falsa finca 77 que no existe físicamente, a no ser que el Ilmo Sr. Registrador me certifique lo contrario con documentación...» (solicitud número 14); y, «Solicito (...) la siguiente certificación: de no haber aplicado el Ilmo. Sr. Registrador de turno a la inscripción 26 de la finca 77, el art. 219 R. H. es porque son correctos estos linderos...» (solicitud número 21).

Es evidente que el recurso no puede prosperar porque no se solicita del registrador que certifique del contenido del Registro sino 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.

Por otro lado la solicitud de certificación debe expresar «con toda claridad» (artículo 229 de la Ley Hipotecaria) el contenido concreto del Registro que se demanda conocer pues de otro modo el registrador no puede cumplir con su función ni ejercer su competencia (artículos 336, 341 y 354 del Reglamento Hipotecario) como ocurre en el supuesto que da lugar a la presente.

En definitiva si el interesado entiende que el Registro no refleja fielmente la realidad debe acudir a los medios que le proporciona el ordenamiento jurídico (artículo 40 de la Ley Hipotecaria). Si para la consecución de este objetivo precisa conocer el contenido del Registro debe solicitarlo del Registro competente mediante solicitud que reúna los requisitos establecidos en el ordenamiento y si entiende que existe responsabilidad en la actuación de algún funcionario público debe acudir igualmente a los procedimientos previstos legalmente.

3. Las apreciaciones anteriores hacen innecesario entrar a analizar la cuestión de la falta de interés legítimo apreciada por el registrador ya que ésta se refiere al supuesto de solicitud de expedición de certificación del contenido del Registro lo que, como resulta de las anteriores consideraciones, no es el caso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de rechazo 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 abril de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.