

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10881** *Resolución de 27 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Roque, por la que se deniega la expedición de una nota simple negativa.*

En el recurso interpuesto por don O. H. E. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Roque, don José María García Urbano, por la que se deniega la expedición de una nota simple negativa.

##### Hechos

I

Se recibió por fax en el Registro de la Propiedad de San Roque solicitud de doña María Antonia Domínguez Santiago, notaria de San Roque, solicitando una nota negativa relativa a una finca situada en la demarcación de dicho Registro.

II

Recibida la solicitud, se comunicó por fax que la finca sobre la que se solicitaba la nota negativa formaba parte de una finca mayor propiedad del común de los vecinos del municipio de Castellar de la Frontera, por lo que no procedía emitir nota negativa.

III

Contra la anterior nota, don O. H. E. interpuso recurso el día 12 de abril de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Que en fecha 6 de marzo de 2019 me ha sido notificada la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la solicitud de una nota informativa n.º 237MA/2019 del inmueble sito en Castellar de La Frontera (Cádiz) en (...) y cuya referencia catastral es 9720015TF7292S0001PK.

Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, tanto en su propio nombre, como en su condición de propietario de la misma, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo las siguientes:

Alegaciones.

Primera.—Que el Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente, la solicitud antes referida 237MA/2019 por lo siguiente «según la descripción que usted me facilita, consultados los índices de finca procede de la finca (...) del Ayuntamiento de San Roque». Que junto con la denegación negativa antedicha, se adjunta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto de inscripción.

Que esta parte entiende que dicha calificación carece de fundamentación, pues no solo es excesivamente breve, sino que ni tan siquiera contiene una motivación que pueda ser calificada de sucinta. De hecho, estamos ante una descripción que confunde y no aclara el motivo de la calificación negativa (...)

Segunda.—Que la finca objeto de inscripción, ubicada en Castellar de la Frontera (Cádiz) en (...), se adquiere por el Sr. O. H. mediante contrato privado de compraventa el 31 de julio de 1986 por la cantidad de 8.000 Pts (...)

Que dicha finca no se encuentra matriculada y que por esta parte se instó la inscripción pretendida a través de la notario de San Roque, doña María Antonia Domínguez Santiago, la cual ha sido objeto de calificación negativa.

Tercera.—Que por lo que se refiere a la cuestión de fondo propiamente dicha, se ha de partir de que nos encontramos ante un recurso contra la nota de calificación registral de la finca antes descrita, no siendo esta conforme a derecho.

Que existe constancia registral sobre una finca igual a la que refiere la inscripción que se pretende y que consta matriculada en el presente registro de la propiedad. Dicha finca es (...) de Castellar de la Frontera, finca n.º 326, folio 52, libro 8 y tomo 527, inscripción n.º 2.

En tal sentido, es incongruente que dicha finca se encuentre correctamente matriculada y la de mi representado no. Entendiendo por tanto la errónea calificación del registrador, pues lo que se solicita es la matriculación de la finca de mí representado por no estar previamente inscrita, siendo aplicable el principio de igualdad. Es por ello que nos encontramos ante un claro supuesto de desigualdad contrario a Derecho y a la Constitución Española (...)

Cuarta.—Que la vivienda objeto de matriculación consta de 80 m<sup>2</sup> de superficie construida y su fecha de construcción data de 1955 y consta de una antigüedad superior a 25 años, así se ha podido verificar por el Arquitecto Don J. M. N. F. el cual certifica lo siguiente:

"Que a petición de don O. H., con NIE (...), he realizado visita de inspección ocular para comprobar el estado físico en el que se encuentra la (...), en la zona de (...) de Castellar de la Frontera (Cádiz). La referencia catastral del inmueble es el la siguiente: 9720015TF7292S0001PK.

La vivienda consta, según catastro de 77 m<sup>2</sup> de superficie construida y su fecha de construcción data de 1955. Según la medición realizada in situ de las áreas cerradas cubiertas se constata que la superficie construida es de 80 m<sup>2</sup>.

La edificación principal tiene una antigüedad superior de 25 años conforme se ha podido verificar a través de los ortofotos disponibilizados por la Junta de Andalucía, a través de la Infraestructura de Datos Espaciales de Andalucía (IDE Andalucía) que demuestran que como mínimo en el año de 1977, ya existían dichas construcciones. Con más exactitud se puede verificar que el contorno global de edificación se mantiene intacto desde 2011".

La diferencia existente entre la superficie catastrada y la real no supone en este caso un supuesto de exceso de cabida, de acuerdo a los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria vigente. Dicha diferencia puede deberse a los sistemas técnicos de medida existentes.

De esta forma, esta parte no considera que exista problemática alguna en llevar a cabo la inscripción de la propiedad en el Registro de la Propiedad correspondiente (...)

Quinta.—Que sobre la finca descrita se ha hecho frente a todos los pagos anuales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) desde el inicio de su adquisición por documento de compraventa privado (...)

A los siguientes hechos le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

I.—Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II.—Concurre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca y propietario.

III.—El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, conforme a la normativa vigente.

## IV.–Fondo del asunto.

Nos encontramos ante una calificación negativa que no cuenta con ninguna fundamentación jurídica y suficiente por parte del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de San Roque, como ya se ha puesto de manifiesto, hecho, que a mi parecer, va en contra a la seguridad jurídica del aquí compareciente, ya que cualquier acto administrativo contrario a los derechos de un ciudadano deberá venir fundado en argumentos jurídicos suficientes, para velar de esta manera por su seguridad jurídica.

Asimismo, nos encontramos ante una situación clara de desigualdad ya que en la finca (...), donde radica el inmueble, existen otros inmuebles que sí cuentan con su correspondiente matriculación. De esta forma, y reiterándonos, se está contradiciendo el principio de igualdad recogido en la Constitución Española.

Queda acreditada la antigüedad del inmueble a través del Certificado de Antigüedad aportado con el presente firmado por técnico competente así como la titularidad de mi mandante a través del contrato privado de compraventa y el pago de los impuestos que gravan su propiedad desde hace más de veinte (20) años.

Y en virtud de todo lo expuesto anteriormente,

Al Registro de la Propiedad de San Roque, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la solicitud de nota informativa n.º 237MA/2019 del inmueble sito en Castellar de La Frontera (Cádiz) en (...) y cuya referencia catastral es 9720015TF7292S0001PK, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la finca descrita en los términos interesados en el mismo».

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 26 de abril de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 19, 19, bis 222, 223 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 354.a) del 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 24 de mayo de 2006, 3 de diciembre de 2010, 16 de mayo y 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, 21 de junio de 2016 y 20 de junio de 2018.

1. Se debate en este recurso la denegación de una solicitud de nota negativa de una finca.

Son hechos relevantes a los efectos del recurso: a) el día 19 de febrero de 2019 se solicita por fax desde la Notaría una nota negativa relativa a un inmueble, y b) el día 6 de marzo de 2019 desde el Registro se informó por fax de que no procedía expedir nota negativa de dicho inmueble ya que a juicio del registrador, la finca solicitada forma parte de otra finca mayor que es propiedad del común de los vecinos del municipio de Castellar de la Frontera.

2. La posibilidad de emitir una nota simple negativa ha sido admitida por esta Dirección General, en la reciente Resolución de 20 de junio de 2018. Dicha solicitud «(...) 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"».

Admitida la posibilidad de solicitud de nota simple informativa cuyo contenido sea negativo, lo que sucede en el presente recurso es que, a juicio del registrador, no procede emitir una nota negativa, ya que la finca a la que se refiere la solicitud forma parte de otra finca mayor inscrita a nombre del común de los vecinos del municipio.

El recurrente, en su escrito de recurso, alega una serie de hechos y circunstancias que no se aportaron en el momento inicial de solicitud de la nota informativa, por lo que el registrador no pudo tenerlos en cuenta, ni esta Dirección General puede tenerlos en consideración de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 27 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.