

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

15304 *Resolución de 20 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Chinchón, por su negativa a dar acceso registral a su oposición a cualquier modificación en una finca colindante a la suya y a que se le facilitase determinada información relacionada con ésta.*

En el recurso interpuesto por don J. A. C. R. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Chinchón, doña Cristina Rueda Sánchez, por su negativa a dar acceso registral a su oposición a cualquier modificación en una finca colindante a la suya y a que se le facilitase determinada información relacionada con ésta.

Hechos**I**

Mediante instancia suscrita por el recurrente, don J. A. C. R. (sin fecha) dirigida al Registro de la Propiedad de Chinchón, se exponía que había tenido conocimiento en mérito a una nota simple de la registral 5667 de dicho Registro, que se habían producido modificaciones en la misma que se habían incorporado a la descripción de tal finca. Y estando en desacuerdo con dichas modificaciones que entrañaban una modificación de lindes en dicha finca, en detrimento de sus colindantes, una de las cuales pertenece al recurrente, solicitaba: «que se tenga en cuenta a todos los efectos mi oposición a cualquier modificación que se pretenda incorporar y que me afecte como lindero» y que tenga a bien informarme de los defectos que ha observado en la escritura presentada, mencionada en la nota simple informativa que se me ha proporcionado, y que pudieran perjudicarme en mis derechos de propiedad».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad la referida instancia privada, mediante fax, el día 22 de junio de 2012, fue calificada negativamente, mediante nota de 5 de julio de 2012 del año en curso, en los siguientes términos: «Hechos. Mediante instancia privada presentada por fax el día 22 de junio de 2012, don J. A. C. R. solicitó: 1.–Que en relación con la finca 5667 de Chinchón, se tenga en cuenta su oposición a cualquier modificación que se pretenda incorporar en la descripción de la misma y que pueda afectarle como colindante. 2.–Que se le informe de los defectos con que ha sido calificada la escritura presentada sobre dicha finca y que pudieran perjudicarle en su derecho de propiedad. Fundamentos de Derecho. En relación con el primer punto y como ya se le expuso en anteriores ocasiones, presentado un título en el Registro de la Propiedad, éste debe ser calificado e inscrito cuando cumpla con todos los requisitos previstos por la Ley, tal como se deduce de los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que considere que un determinado asiento perjudica sus derechos, y puesto que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales, sería ante ellos ante quien debe ejercitar su derecho de oposición; también ante ellos deben instarse las medidas cautelares tendentes a la protección de sus derechos. Por tanto, corresponde al Juzgado ordenar que en el Registro se haga o se deje de hacer algún asiento. En todo caso, en el Registro de la Propiedad y conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria (con las excepciones previstas en la propia ley y entre las que no se encuentra este caso concreto) se inscribirán únicamente escrituras públicas o documentos o administrativos. En cuanto al segundo punto, la solicitud de la información en cuanto a los defectos con que ha sido calificada la

escritura presentada sobre la finca en cuestión no se encuentra en ninguno de los supuestos regulados por la Ley y Reglamento Hipotecario de la información que el Registro de la Propiedad debe de emitir en relación con una finca o derecho (artículos 222 y.227 de la Ley y 354 del Reglamento). Por todo lo expuesto, se deniegan las solicitudes planteadas en su instancia. Contra esta calificación (...). Chinchón, 5 de julio de 2012. (Firma ilegible y sello del Regsitro). Fdo. Cristina Rueda Sánchez.»

III

Notificada la anterior calificación, por parte de don A. R. C. se interpuso el correspondiente recurso en los siguientes términos: «Expone: 1.–Que soy propietario del inmueble... de Chinchón (Madrid), según consta en los asientos del Registro de la Propiedad de Chinchón con los siguientes datos registrales: Finca 1832 de Chinchón, Tomo 2130, Libro 286, Folio 41. Referencia catastral:3836213NK6433N0001WP. 2.–Que desde que he adquirido este inmueble estoy teniendo problemas de determinación de las lindes con la casa colindante... 3.–Que mi casa está perfectamente descrita en la escritura pública y en la inscripción registral. 4.–Que algunos de esos problemas proceden del propio Registro de la Propiedad de Chinchón, por lo que dirijo el presente escrito a fin de obtener una resolución que me aclare algunos términos y ponga fin a la situación creada. Antecedentes. 1º.–Al surgir los primeros problemas, acudí al Registro para pedir información sobre la casa colindante... Se me informó de que no tenía historia registral, que se había tratado de inscribir a nombre de E. G. R., mediante acta de notoriedad, pero que la instancia había caducado por no devolver el Ayuntamiento los edictos, que posiblemente volvería a solicitarlo por lo que debía estar atento a los edictos. En la propia oficina solicité que se me extendiera una certificación de esto mismo que se me decía. Se me negó, diciendo que ese tipo de certificación no se proporcionaba ni tampoco certificación negativa de historia registral. 2º.–En fecha 11 de octubre de 2010, dirigí escrito al entonces registrador de la Propiedad de Chinchón, don Juan José Bernal Quirós Casciaro, exponiendo los problemas de delimitación de lindes que tenía con la casa colindante y solicitándole certificación negativa de la historia registral, junto a otras dos solicitudes que consideraba necesarias. 3º.–Recibo contestación en la que se me comunica que al punto 1 (solicitud de certificación negativa), puede cumplimentarse pero consintiendo en que se prescinda de las solicitudes de los otros dos puntos. Lo que me extrañó, pues, o se puede, o no se puede, sin tener por qué estar supeditado a ningún tipo de consentimiento. 4º.–Por su parte, E. G. R., que había pretendido inscribir la finca colindante a la mía, mediante acta notarial, me denuncia ante la Guardia Civil de Chinchón por usurpación de una cueva que es de mi propiedad y figura en mi escritura, y que pretendía incorporar a la casa contigua. Dicha denuncia se tramitó en el Juzgado de Instrucción de Valdemoro y concluyó con el sobreseimiento libre por considerar el juez que no había delito alguno. Con motivo de este procedimiento, el Juzgado me proporciona copia de todo el expediente, y en relación con el objeto de este escrito, me encuentro, con que figura una escritura pública, debidamente inscrita, de 1922 a nombre de F. G. R. de la finca sita..., escritura que se había estado ocultando y que significa que no era cierto que dicha finca no tuviera historia registral y que no tenía por qué haberse realizado el acta de notoriedad que se hizo con el fin de incorporar dependencias que no son suyas y que figuran en mi escritura. 5º.–En fecha 27-05-2011, se practica el asiento 2962.0 del diario 151, referido a escritura otorgada por la que se rectifica la finca registral 5667 (la mencionada finca de... de Chinchón), consistiendo dicha rectificación en expresar que la finca tiene «una cueva de tipo tradicional», complementando, esta expresión, la escritura de fecha 12 de septiembre de 1922 a nombre de F. G. R. Me sorprendió que se pudiera realizar este acto notarial y registral por persona distinta a la de su titular, evidentemente fallecido, sin haber realizado el tracto sucesivo, sin haber contado con los colindantes y sin presentar título de adquisición de la parte que se pretendía complementar. 6º.–Al tener conocimiento de estos hechos, por haber solicitado nota simple informativa, dirigí nuevo escrito al Registro de la Propiedad de Chinchón, manifestando mi rotunda oposición y solicitando que se tuviera en cuenta dicha oposición, además de solicitar que se respetara

la descripción de mi finca que estaba siendo afectada y que se me informara de los actos que se pretendieran realizar en modificación de la finca colindante a la mía por verme afectado. 7º.—La registradora, doña Cristina Rueda Sánchez, se puso en contacto conmigo telefónicamente para concertar una entrevista en su oficina. De dicha entrevista sólo saqué en conclusión que lo referente a la falta de tracto sucesivo no tenía ninguna importancia por ser subsanable y que el resto de lo solicitado tendría que hacerlo mediante el Juzgado de Primera Instancia. 8º.—Sin ser en absoluto partidario de tener que acudir al Juzgado por cuestiones que, en mi opinión, se pueden resolver perfectamente respetando los derechos inscritos por la propia oficina del Registro de la Propiedad en aplicación de la Ley Hipotecaria proporcionando la seguridad jurídica que tiene por objeto, interpuse demanda en protección de los derechos reales inscritos contra E. G. R. por haberse apropiado sin justo título de una serie de dependencias de la finca de mi propiedad y además pretender inscribirlas con la colaboración de Notarías y Registro, dependencias que ya están inscritas en las fincas de las que soy titular y, en mi opinión no deberían volverse a inscribir a nombre de persona alguna, mientras no presente el título de adquisición. 9º.—En el tiempo en que se ha admitido la demanda, han surgido nuevos hechos, E. G. R. ha realizado los trámites para heredar la finca 5667, subsanando la falta de tracto sucesivo en la que se había incurrido, para lo que ha acudido a un nuevo notario (ya es el tercero al que acude en su intento de modificar la inscripción de la finca 5667), que ha otorgado nueva escritura de herencia, pero en la que no se respetan las características descritas en la escritura de la que procede, en esta ocasión, modificando las lindes. Todo ello sin más título que el de la herencia. Considero que la modificación debería haberse realizado con otro título de adquisición y no se ha hecho. 10º.—Ante este nuevo conocimiento dirijo nuevo escrito a la registradora de Chinchón manifestando mi oposición y pidiendo información sobre el contenido de la nota simple informativa, escrito que por ser el que ha motivado este documento acompaño como documento número 1. He recibido contestación de la registradora denegándome lo solicitado, documento que acompaño como número 2. Por todos estos antecedentes expuestos presento las siguientes, alegaciones. Primera.—Que mediante nota simple informativa de la finca 5667 de Chinchón, he conocido las modificaciones que se han incorporado en la descripción de dicha finca, y en la que se expresa que se ha practicado con fecha 04-05-2012 el asiento 1404.0 del diario 152, referido a escritura otorgada por el notario de Madrid D. Ignacio Martínez Echevarría Ortega en la que se rectifica la mencionada finca. Dicha rectificación se hace sin aportar título que justifique tal rectificación. La adquisición de una finca por herencia sin más no justifica que se tengan que modificar las lindes y añadir un nuevo lindero que antes no figuraba. Segunda.—Que he solicitado a la registradora de Chinchón que tenga en cuenta a todos los efectos mi oposición a estas prácticas de modificación que me afectan como lindero y que me informe de los defectos que ha observado en la escritura presentada, como se expresa en la nota simple proporcionada, que pudieran perjudicarme en mis derechos de propiedad. Tercera.—Que se me ha dado respuesta escrita por la que se me deniegan las solicitudes planteadas, indicándome las vías de actuación que tengo, entre las que se encuentra la que estoy realizando, de dirigir escrito ante la D.G.R.N. No estando conforme con la respuesta obtenida, como modo de impugnación acudo a la D.G.R.N. a fin de que, dicte Resolución aclarando los aspectos planteados. Por todo lo expuesto, solicito. Que se tenga a bien concederme lo que se me está negando permanentemente en el Registro de la Propiedad de Chinchón y que me está perjudicando en mis derechos de propiedad debidamente adquiridos así como debidamente inscritos y que creo que me corresponde por derechos amparados en la legislación vigente del Ordenamiento Jurídico Español, que es: el derecho a una información veraz y completa, el derecho a la garantía jurídica de los derechos reales inscritos y a que no se me perturbe en mi dominio colaborando con los colindantes que pretenden inscribir dependencias que previamente ya están inscritas a mi nombre. Que sin tener que acudir a los Tribunales y empleando los mecanismos que para ello contempla la Ley Hipotecaria, se corrijan por la propia registradora los errores materiales que se pudieran haber cometido, como son, practicar asientos que conllevan

rectificaciones de escrituras públicas que no tienen títulos adquisitivos que lo justifiquen, ni previa comunicación a los linderos afectados, que ven como sus inscripciones quedan contradictorias con lo nuevo que se inscribe sin su conocimiento previo, quedando en indefensión contraria al artículo 24 de la Constitución Española. Que se me proporcione la información que solicite de forma correcta, veraz y completa, es decir de todo aquello que figura en los libros del Registro, sin poner dificultades para obtener toda la información que se precisa, puesto que el Registro de la Propiedad es un Registro Público, y las personas que acuden a inscribir sus derechos ya saben o deben saber que es precisamente para publicitar frente a terceros esas inscripciones. No caben derechos de protección de datos en aquello que se quiere inscribir para que sea público. Tampoco es mi deseo conocer ningún dato confidencial de las personas que tienen inscripciones en el Registro de la Propiedad, pero sí aquellos asientos que me afectan como tercero interesado y a los que tengo derecho de acceso en virtud del artículo 35 de la L.30/92 en sus apartados a), g) y h) y el artículo 37 de este mismo texto legal además de lo preceptuado al respecto en la Ley Hipotecaria. Que se dicte Resolución por la que se me conceda la garantía jurídica de los asientos registrales que tengo inscritos y que no se perturben mis derechos reales con nuevas inscripciones de linderos que modifiquen sus asientos sin justo título y con rectificaciones que se contradicen con los que yo ya tengo inscritos. Así como que se me conceda el derecho de acceso a los datos registrales que me afectan y a la información que solicite en ejercicio de mis derechos *(sic)*.»

IV

Por parte de la registradora de la Propiedad recurrida se emitió el correspondiente informe y se mantuvo su nota de calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 24 de la Constitución Española; 607 del Código Civil; 1, 3, 18, 19, 222, 227 y 228 de la Ley Hipotecaria, Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos, artículos 332 y concordantes del Reglamento Hipotecario y, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 2006, 11 de septiembre de 2009, 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011 y 14 de septiembre de 2012.

1. El recurrente plantea dos pretensiones de diferente alcance: en primer lugar, que se tenga en cuenta su oposición a cualquier modificación en la descripción de la finca 5.667 de Chinchón; en segundo lugar que se le informe sobre los defectos apreciados en la calificación de un documento del que no es parte y no tiene por objeto fincas sobre las que ostente derecho alguno.

2. Con carácter previo cabe recordar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador», por lo que procede –tal y como establece el indicado precepto– el rechazo de «cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Por ello, el recurso se contrae a la revocación de una nota de calificación negativa, y nunca tiene por objeto la corrección de los asientos registrales, que al estar bajo la salvaguarda de los Tribunales, sólo puede tener lugar –a falta del consentimiento del titular registral– en virtud de resolución judicial firme.

3. En relación con la pretensión de que se tenga en cuenta su oposición a la práctica de determinados asientos registrales relativos a una concreta finca que no es propiedad del recurrente, aunque es colindante con la suya, debe de desestimarse, toda vez que no está previsto en la Ley Hipotecaria la práctica de ningún asiento registral cuyo exclusivo objeto sea el acceso al folio de una finca perteneciente a otro titular registral de la negativa de un colindante a futuras modificaciones en aquella finca.

Las oposiciones a las modificaciones tabulares de una finca sólo pueden formularse por los colindantes, dentro de los procedimientos que con arreglo a la Ley así lo prevén, en los que se les emplaza o da audiencia, con sujeción a los medios, plazos y formas que legalmente previstos, ante el notario o autoridad encargada de su tramitación.

Todo ello sin perjuicio de las acciones judiciales que puedan amparar las pretensiones del recurrente, que pudieran desencadenar, en mérito a la correspondiente decisión judicial, consecuencias registrales. El defecto debe ser confirmado.

4. En cuanto a la solicitud de información sobre los defectos apreciados por el registrador en documento referido a finca colindante a la del recurrente, ha de tenerse en cuenta, como este Centro Directivo (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987), tiene declarado, que conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Este concepto de «interés legítimo» es más amplio que el de «interés directo», de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho».

5. Todas estas circunstancias, en torno a las cuales se articula la legitimación para acceder a la información registral, parecen concurrir en el recurrente y le permitirían conocer los datos contenidos en los asientos relativos a la finca colindante, especialmente los descriptivos, por cuanto pudieran afectar a los contornos de la suya, al compartir algún lindero, pero, en ningún caso, le habilitan para obtener información de un trámite de un procedimiento registral en el que no es parte. Por ello, también en este punto, la calificación debe ser confirmada.

Por todo cuanto antecede, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los precedentes fundamentos.

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, 20 de noviembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.