

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1569** *Resolución de 11 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Jerez de la Frontera n.º 3 a la expresión de ciertas particularidades en una certificación.*

En el recurso interpuesto por don J. A. R. C., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Muros y Tabiques, S.L.U.», contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Jerez de la Frontera número 3, don José Fernando Álvarez Gómez, a la expresión de ciertas particularidades en una certificación.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro instancia solicitando una certificación de dominio y cargas de una finca. En un apartado segundo se solicita especialmente se certifique la fecha de la certificación de dominio y cargas en un determinado procedimiento de ejecución hipotecaria, así como la fecha, el modo fehaciente y la persona a quien se hizo la notificación al titular de la finca que, en aquel momento, era la entidad recurrente.

II

El registrador expide la certificación y, en cuanto al apartado segundo de la instancia, no accede a lo solicitado «ya que, según establece el segundo párrafo del artículo 353 del Reglamento Hipotecario: «El Registrador no habrá de dar cuenta de ninguna incidencia relativa a las comunicaciones».

III

El interesado interpone el siguiente recurso: «Primero.—En fecha 26 de septiembre del año 2007, se procedió a inscribir a favor de la mercantil «Muros y Tabiques, S.L.U.» la titularidad de la finca registral número 54.541, y ello según la inscripción quinta, folio 62 del tomo 1907 del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 3; Segundo.—En fecha 9 de febrero de 2010, se procedió a inscribir la adjudicación de la citada finca a la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid», y ello según consta en la inscripción sexta, folio 62 del tomo 1907. Esta inscripción se realizó en virtud de auto dictado el 6 de noviembre del año 2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Jerez de la Frontera; Tercero.—Para llevar a cabo la anterior inscripción fue preceptivo y necesario que, el registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 3, remitiese al juzgado certificación de cargas, de conformidad al artículo 1490 de la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, actual artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debiendo comunicar la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al derecho del ejecutante. La citada certificación de cargas se expidió en fecha 3 de abril de 2009; Cuarto.—La sociedad «Muros y Tabiques, S.L.U.» era titular del derecho de dominio, inscrito posteriormente a la inscripción de la hipoteca que se ejecutó y, por tanto, «era obligación» del registrador «haber comunicado la existencia del procedimiento de ejecución que se tramitaba» en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Jerez de la Frontera; Quinto.—El recurrente aduce que la sociedad «Muros y Tabiques, S.L.U.» no ha tenido conocimiento de la existencia de dicho procedimiento judicial hasta julio de 2012, no comunicándosele la

existencia del mismo, habiendo perdido cualquier posibilidad de recuperar la finca, al haber sido vendida la misma a un tercero, de ahí la solicitud de certificación (información) de la comunicación obligatoria que exige el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la forma de producirse dicha comunicación, de conformidad al artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que las comunicaciones a que se refiere el citado artículo 659 se practicarán en el domicilio que conste en el Registro, por correo o telégrafo con acuse de recibo, o por otro medio fehaciente; Sexto.—El recurrente señala que, lo que la sociedad «Muros y Tabiques, S.L.U.» solicita es que se certifique la fecha en la que se realizó la comunicación prevista en los artículos 659 y 660 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil al titular de la finca en el momento de expedir la certificación de cargas, indicándose de qué modo fehaciente se llevó a cabo la comunicación y a quién se le realizó. El registrador, en el punto cuarto de la certificación, no accede a lo solicitado, y ello en aplicación del «segundo párrafo del artículo 353 del Reglamento Hipotecario: «El Registrador no habrá de dar cuenta de ninguna incidencia relativa a las comunicaciones»». Contra dicha negativa muestra el recurrente su disconformidad, y ello porque el propio artículo 353 en su párrafo primero dice literalmente: «a continuación de la certificación que se expida en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el Registrador expresará, que ha expedido las comunicaciones prescritas en el artículo 1490 de dicha Ley y la forma en que los ha hecho». Esto sería lo solicitado, información sobre la forma en la que ha realizado la comunicación del artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, actualmente artículos 659 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La parte recurrente no solicita ninguna «incidencia» relativa a las comunicaciones, sino que se exprese «en qué forma se ha hecho», indicando el recurrente que el artículo 342 del Reglamento Hipotecario establece 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». Por tanto, el registrador tendría la obligación de conservar las comunicaciones realizadas, además de la de expresar «la forma en que las ha hecho». El recurrente alega que no se está solicitando que se le exhiban las comunicaciones realizadas, sino simplemente que informe cómo se ha realizado dicha comunicación y cuándo; y Séptimo.—La parte recurrente presentó la solicitud de certificación el día 18 de septiembre de 2012. Establece el artículo 236 del Reglamento Hipotecario que los registradores expedirán la certificación que se les pida, en el más breve término posible, pero sin que éste pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días. El día 28 de septiembre de 2012, se comunica por personal del Registro que el registrador «deseaba hablar con nosotros», dándose cita para el día 2 de octubre de 2012. En dicha reunión con el registrador, «por éste se manifiesta de forma verbal que debía denegar la solicitud de certificación ya que no existía obligación por parte del registro de realizar comunicación alguna a los titulares de dominio, sino solo a los acreedores. Ante dicha respuesta se le invita a leer el artículo 659» de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que se realizará la comunicación a los titulares de derechos que figuren inscritos, «por lo que el dominio, es un derecho inscrito. Posteriormente nos dice que tendrá que consultarlo» a lo que la parte recurrente «responde que no existe inconveniente pero que su respuesta sea por escrito. Esta actuación nos resulta del todo ilógica si la comunicación ha sido realizada correctamente, ya que no se está solicitando que revele ningún secreto o información confidencial, sino simplemente que informe sobre cómo y cuándo se ha realizado la comunicación, y ello por ser parte totalmente interesada en dicha información al haber perdido el derecho de dominio que tenía sobre la citada finca».

## IV

El registrador titular se mantuvo en el criterio del accidental, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 22 de octubre de 2012.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 659, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000; 1.489 y 1.490 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, de 1881, según la redacción que dio a los mismos la Ley 100/1992, de 30 de abril; 132 de la Ley Hipotecaria; y 342 y 352 del Reglamento Hipotecario.

1. La única cuestión que se plantea en el presente recurso radica en dilucidar si, ante la petición del tercer poseedor de una finca hipotecada, el registrador tiene obligación de certificar sobre en qué modo fehaciente se le hizo la notificación de la ejecución, así como la persona a la que se realizó la misma.

2. El párrafo quinto del artículo 353.1 del Reglamento Hipotecario, que regula las certificaciones de cargas que debe expedir el registrador en los procedimientos de ejecución, así como las notificaciones que debe realizar como consecuencia de las mismas, para adaptar dicho Reglamento a los artículos 1489 y 1490 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, según la redacción que dio a los mismos la Ley 100/1992, de 30 de abril, después de regular las comunicaciones que debe realizar el registrador como consecuencia de lo que establecía tal artículo 1490, establece que «el Registrador no habrá de dar cuenta de ninguna incidencia relativa a las comunicaciones. Archivará copia de la certificación de cargas y de las comunicaciones que provoque y unirá a ellas los documentos que con las mismas se relacionen». Es evidente que el tercer poseedor que afirma no haber tenido conocimiento de la ejecución directa tiene derecho a saber a quién se le ha hecho tal notificación, pues puede exigirle responsabilidad por los perjuicios causados al no haber transmitido la misma. La negativa a tal información podría considerarse un supuesto de indefensión proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española. Por ello, el precepto transcrito debe interpretarse en el sentido de que, realizadas las notificaciones que correspondan, no tiene porqué dar cuenta al juzgado de las incidencias de las mismas.

Además de ello, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario indica que también podrán expedir los registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuáles puedan considerarse como sus archiveros naturales.

La práctica de tales comunicaciones debe constar bien en autos (si la hizo el secretario), bien en la propia certificación (si la hace el registrador).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 11 de enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.