



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 19 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2 a expedir una certificación.

(BOE de 10 de agosto de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Solicitud de certificación de inexistencia de arrendatarios, según obra en fotocopia de acta notarial incorporada al expediente. Negativa del Registrador por no ser archivero natural. El registrador debe conservar determinados documentos, respecto de los cuales es archivero natural, y que se recogen en el artículo 410 del Reglamento Hipotecario que señala cuatro grupos: uno, de los duplicados o copias de las cartas de pago; otro, de mandamientos judiciales; otro, de documentos públicos, y otro, de documentos privados. En el legajo de documentos públicos deberán archivarse entre otros, los edictos en caso de inmatriculaciones, las certificaciones administrativas o los mandamientos administrativos. En cuanto a los documentos notariales, su archivo es innecesario puesto que se incorporan al protocolo del notario autorizante, que en todo caso es el archivero natural de tales documentos, siendo este, o en su caso su sucesor, quien deberá decidir sobre la procedencia o no de expedir una copia de los mismos atendiendo a las circunstancias del peticionario y a la finalidad de la solicitud, sin perjuicio del derecho del interesado a recurrir contra su negativa. En el caso de este expediente, el acta notarial constituye un documento complementario del auto judicial de adjudicación y el registrador consideró conveniente archivar una xerocopia del citado acta, pero este hecho no le convierte en archivero natural de tal documento y esta condición, que es la que determina la posibilidad de certificar de los documentos que obren archivados, la sigue conservando el notario autorizante o su sucesor en el protocolo, que será, como bien dice el registrador en su nota, a quien deba dirigirse el recurrente y quien decidirá si se reúnen los requisitos para su expedición.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 221, 222 y 326.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 342 y 410.

En el recurso interpuesto por doña S. M. H. P., en nombre y representación de la sociedad «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, a expedir una certificación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 26 de febrero de 2015 por doña S. M. H. P., como apoderada de la mercantil «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», se solicitó copia de la instancia que se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran



www.civil-mercantil.com

Canaria número 2, acreditando libertad de arrendamientos de la finca registral número 9.135 en la adjudicación a favor de doña M. M. E. S. F.

II

Presentada la citada instancia en el Registro de Las Palmas de Gran Canaria número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «Presentada en esta oficina a las 12:36 del día veintisiete de febrero del año dos mil quince, bajo el asiento 313 del diario 109, instancia suscrita en esta ciudad por doña S. M. H. P., como apoderada de la mercantil «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», por la que se solicita copia de la instancia que se presentó en este Registro, acreditando libertad de arrendamientos de la finca registral 9.135 en la adjudicación a favor de M. M. E. S. F. Tras su calificación, el Registrador que suscribe la presente, ha acordado en relación con la petición formulada lo que seguidamente se señala con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos Se solicita certificación de un acta notarial presentada por doña M. M. E. S. F. en este registro el 30 de junio de 2014, sobre la finca 9.135, a fin de acreditar la libertad de arrendamientos de la misma. Una xerocopia de tal documento figura en efecto archivada en este Registro bajo el número 191 del legajo de documentos públicos, puesto que el original es un acta notarial de manifestaciones. Fundamentos de Derecho. De acuerdo con el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, el Registrador debe expedir a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserve en su archivo y respecto de los cuales pueda considerarse su archivero natural. En este caso, se trata de una reproducción por xerocopia de un documento notarial, y es el Notario autorizante el archivero natural del mismo. Por tanto, lo procedente es dirigirse al notario autorizante o en su defecto al titular actual del protocolo para obtener una copia del documento solicitado, no siendo competente este Registro para certificar del mismo. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la calificación efectuada (...) Las Palmas de Gran Canaria, a cuatro de marzo del año dos mil quince. El registrador (firma ilegible). Fdo., Miguel Ángel Jiménez Barbero».

III

Contra la anterior calificación, doña S. M. H. P., en nombre y representación de la sociedad «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: Que con fecha 30 de junio de 2014 se inscribió la finca registral número 9.135 a favor de doña M. M. E. S. F., en virtud de adjudicación judicial; que para posibilitar la inscripción, doña M. M. E. S. F. aportó acta notarial mediante la cual se acreditaba que la finca estaba libre de ocupantes e inquilinos, hechos que según la recurrente son inciertos y no se corresponden con la realidad; que la finca se encuentra arrendada por la sociedad recurrente, encontrándose pendiente de despacho en el Registro el contrato de arrendamiento elevado a público; que, al tener conocimiento del fraude procesal, y con el fin de anular la inscripción y restablecer el orden jurídico vulnerado, se presentó la instancia solicitando copia de la presentada en el Registro y que sobre estos hechos se ha presentado la oportuna querrela criminal; continúa señalando las diferentes inscripciones que se produjeron en la finca desde que era titular su mandante, reiterando la necesidad de obtener aunque sea una fotocopia compulsada de la instancia; señala que ha intentado, tal y como afirma el registrador en su nota, que sea el Notario que autorizó el acta quien expida una copia, a lo que se ha negado rotundamente si no es mediante petición directa del interesado o mediante requerimiento judicial; reitera la existencia de un fraude, señalando que la tutela judicial efectiva



www.civil-mercantil.com

es extensiva a todos los ámbitos jurídicos, contenciosos, administrativos y a cualquier tipo de proceso donde exista indefensión, como sucede con su mandante, por causa de la declaración de libertad de arrendamientos que se presentó y a la que no tiene acceso ante la negativa del Notario y del registrador a extender una copia, este último por los motivos que aduce en su nota; acompaña copia de un acta de presencia notarial para justificar fehacientemente que la finca está ocupada, y finaliza solicitando la revocación de la calificación.

IV

El Registrador emitió su informe y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 221, 222 y 326 de la Ley Hipotecaria; 342 y 410 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 17 de febrero de 1998 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en caso de petición en masa, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2005; 23 y 28 de enero 2006; 28 de mayo de 2007; 16 de enero de 2009; 21 y 23 de diciembre de 2010, y 18 de junio de 2015.

1. Son datos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

- En el Registro consta inscrita la finca registral 9.135 como consecuencia de adjudicación en procedimiento de ejecución.
- Al auto se acompañó acta notarial de manifestaciones sobre el estado arrendaticio del inmueble, en la que se hizo constar la libertad de arrendatarios u ocupantes.
- Ahora, doña S. M. H. P., como apoderada de la mercantil «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», sociedad que afirma ser arrendataria del inmueble, solicita copia del acta que se presentó.
- El registrador deniega la expedición de la certificación puesto que lo que obra archivado en el Registro es una reproducción por xerocopia de un documento notarial, y es el notario autorizante el archivero natural del mismo, entendiéndose que lo procedente es dirigirse al notario autorizante o en su defecto al titular actual del protocolo para obtener una copia del documento solicitado, no siendo competente este Registro para certificar del mismo.

2. El registrador debe conservar determinados documentos, respecto de los cuales es archivero natural, y que se recogen en el artículo 410 del Reglamento Hipotecario que señala cuatro grupos: uno, de los duplicados o copias de las cartas de pago; otro, de mandamientos judiciales; otro, de documentos públicos, y otro, de documentos privados.

En el legajo de documentos públicos deberán archiversse entre otros, los edictos en caso de inmatriculaciones, las certificaciones administrativas o los mandamientos administrativos.

En cuanto a los documentos notariales, su archivo es innecesario puesto que se incorporan al protocolo del notario autorizante, que en todo caso es el archivero natural de tales documentos, siendo éste, o en su caso su sucesor, quien deberá decidir sobre la procedencia o no de expedir una copia de los mismos atendiendo a las circunstancias del peticionario y a la finalidad de la solicitud de conformidad con lo dispuesto en los artículos 222 y siguientes del



www.civil-mercantil.com

Reglamento Notarial, sin perjuicio del derecho del interesado a recurrir contra su negativa ex artículo 231 del citado texto legal.

3. En el caso de este expediente, el acta notarial constituye un documento complementario del auto judicial de adjudicación y el registrador consideró conveniente archivar una xerocopia del citado acta, pero este hecho no le convierte en archivero natural de tal documento y esta condición, que es la que determina la posibilidad de certificar de los documentos que obren archivados conforme dispone el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, la sigue conservando el notario autorizante o su sucesor en el protocolo, que será, como bien dice el registrador en su nota, a quien deba dirigirse el recurrente y quien decidirá si se reúnen los requisitos para su expedición.

En nada modifica lo anterior el acta que ahora se acompaña o la existencia de un contrato de arrendamiento no inscrito, pues no se trata en este expediente ni es objeto del recurso decidir sobre la realidad o no del estado arrendaticio alegado, sino exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la nota la calificación emitida que en este caso versa únicamente sobre la negativa a expedir copia del acta archivada mediante xerocopia, sin que puedan admitirse otras pretensiones basadas en documentos distintos al que fue objeto de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 19 de junio de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.