

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15108 *Resolución de 30 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros a expedir una nota simple relativa a la finca matriz de un edificio en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don F. T. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, doña María Belén Avanzini Antón, a expedir una nota simple relativa a la finca matriz de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

A través de la plataforma proporcionada por el portal web del Colegio de Registradores para la obtención de publicidad formal, don F. T. P., con su certificado de firma reconocido, solicitó una nota simple de la finca matriz de un edificio dividido horizontalmente en la que se reflejasen las cuotas de los elementos privativos y los estatutos por los que se regía la comunidad. Se identificaba uno de los pisos que constituían la propiedad horizontal.

II

La registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, doña María Belén Avanzini Antón, denegó la solicitud alegando que no era posible expedir la nota simple en los términos solicitados, ya que únicamente se podía contestar una finca por petición. Entendía que debería haberse solicitado una nota simple por cada elemento privativo de la que resultara la cuota y una certificación de la finca matriz en la que se contuvieran los estatutos de la división horizontal.

III

Contra la anterior denegación, don F. T. P. interpuso recurso el día 1 de marzo de 2023 alegando lo siguiente:

«Solicité una nota simple al Registro de Corcubión Muros en los siguientes términos:

Interesa división horizontal con cuotas de todos los elementos del edificio y estatutos. Una de las fincas pertenecientes a este edificio es la 6.883, CRU 15009000321971.

Se acreditó debidamente el interés para la obtención de dicha información.

No obstante, aclaro el mismo. La razón estriba en saber por qué el administrador no está girando los recibos de comunidad de propietarios del edificio sito en (...) Ayuntamiento de Carnota, con arreglo a la cuota que figura en el título de adquisición.

Se trata de averiguar si en los estatutos hay alguna determinación al respecto, pues lo no inscrito no perjudica a tercero.

Algo muy importante pues en este momento se tiene que hacer frente, de inmediato, por parte de los adjudicatarios del dominio en una cesión judicial de remate, al pago de tres años completos de cuotas de comunidad, más la parte vencida de la anualidad corriente.

La nota simple ha sido denegada en los siguientes términos:

No es posible expedir la nota simple en los términos solicitados, ya que únicamente se puede contestar una finca por petición. Habría que solicitar nota de cada uno de los elementos de la división horizontal. Además, así como las cuotas de los pisos ya se incluyen en las notas simples, los estatutos solo irían en una certificación (...)

Significo lo siguiente: Sólo se ha pedido nota simple de una finca, la matriz. No es necesario solicitar nota de todas las inscripciones existentes en los libros registrales, sino de una sola inscripción: la de división horizontal. Basta con leer la literalidad de la petición, en la que se hace referencia expresa a la división horizontal, al edificio y se señala para más claridad de identificación uno de sus componentes.

El Registro de Muros con su actuación conculca directamente 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.

El Registro deniega la nota sin motivo alguno, jurídico o no, y obliga, para obtener la información, a solicitar, en primer lugar una certificación, con mayor importe arancelario y de igual contenido que la nota simple literal de una inscripción.

A mayor abundamiento, indica que las cuotas de la propiedad que figuran necesariamente en la inscripción registral solicitada, no se contendrán en la certificación, y que deberán ser obtenidas aparte, de forma independiente, pidiendo 30 notas informativas, una por cada elemento de la división horizontal.

Se unen, aparte de la injustificada denegación, el considerable incremento del coste de la información y el retraso en la puesta a disposición de los usuarios que ello significa.

Y para ello se obliga a fragmentar las peticiones y cursar treinta y una peticiones de información ya que según se indica, en todo caso, sólo expiden una finca por petición. Treinta notas y una certificación.

Los datos requeridos figuran en la inscripción de la división horizontal, y con una nota simple literal de la misma se cumple lo solicitado, sin necesidad de expedir certificación alguna ni de obligar a pedir datos de cuota de propiedad reflejados en los elementos independientes cuando éstos ya figuran en la matriz del edificio.

Interpongo el presente recurso gubernativo correspondiente contra la denegación de dicha nota, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por las graves irregularidades que supone en perjuicio de los usuarios del Registro, vulnerando los derechos a obtener la información en una determinada forma, sencilla y rápida, prevista legalmente, y no en la arbitraria y antieconómica que pretende el Registro.

Y solicito se ordene la expedición de dicha nota informativa, con los extremos solicitados, determinando que no es necesario ni la expedición de una certificación por un lado y la de 30 notas simples informativas por otro, para obtener los datos que constan en una sola inscripción y que son solicitados como nota simple informativa de la inscripción de la división horizontal del edificio.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe de defensa de su nota y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 222 y 222 bis de la Ley Hipotecaria; 332 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre publicidad formal e instrumental del contenido de los Registros de la Propiedad a través del correo electrónico; la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 2016.

1. La única cuestión a resolver en este expediente es dilucidar si procede emitir publicidad por medio de nota simple de las cuotas relativas a elementos privativos de una división horizontal, así como los estatutos de la misma.

Es relevante, que la solicitud de publicidad se realiza a través del Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI) identificándose el solicitante a través de un certificado reconocido de firma ya que determina el modo de proceder del Registro al emitir la publicidad. No se cuestiona si concurre en el solicitante interés legítimo.

La registradora que deniega la solicitud alegando que no es posible expedir la nota simple en los términos solicitados, ya que únicamente se puede contestar una finca por petición. Entiende que debería haberse solicitado una nota simple por cada elemento privativo de la que resultara la cuota y una certificación de la finca matriz en la que se contengan los estatutos de la división horizontal.

El recurrente solicita nota informativa de la finca matriz de un edificio dividido horizontalmente en la que se reflejen las cuotas de los elementos privativos y los estatutos por los que se rige la comunidad. Se identifica uno de los pisos que constituyen la propiedad horizontal

2. Tal y como resulta del artículo 222 de la Ley Hipotecaria en su primer párrafo, «los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación».

Como resulta del mismo artículo 222, la manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado.

El ahora recurrente solicita la información a través de una nota simple al considerar implícitamente que la finca matriz no pierde su vigencia por el hecho de que se abran distintos folios registrales a los elementos privativos, vigencia que, sin embargo, sí cuestiona la registradora que en su informe fundamenta su decisión en los artículos 222.5 y 222.4 bis de la Ley Hipotecaria, que reservan las notas simples para la publicidad de asientos vigentes, por lo que entiende que lo que procede es solicitar una certificación relativa a la finca matriz.

Tal y como se recoge el artículo 222.5 de dicha ley «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».

Por tanto, las notas simples, ya sean literales o por extracto, se reservan para asientos vigentes.

3. Ahora bien, tal y como resulta del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número, por un lado, tanto los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada (número 4) como los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen (número 5).

Del hecho de que se abra folio independiente a cada uno de los elementos de una división horizontal no se deduce que la finca matriz haya perdido vigencia, ya que en ese historial existen elementos imprescindibles para el funcionamiento de la comunidad de propietarios como pueden ser los elementos comunes, atribuciones de uso exclusivo, servidumbres a favor de otras fincas o los estatutos por los que se rige la comunidad.

Por ello la publicidad de la matriz podrá solicitarse que se emita por medio de una certificación o de una nota simple.

En el caso que nos ocupa, se solicita una nota simple únicamente en cuanto a las cuotas de los elementos privativos y los estatutos, por lo que nos encontramos ante el segundo supuesto recogido en el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, el de nota simple por extracto.

4. Resuelto que, a juicio de este Centro Directivo, es posible, solicitar una nota simple relativa a una matriz dividida horizontalmente por estar plenamente vigente, la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro estará a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

Sostiene la registradora que no es posible emitir técnicamente la nota simple solicitada. Es cierto que la posibilidad de adjuntar documentos como complemento a la emisión de publicidad «*strictu sensu*» sólo está habilitada para el caso de emisión de certificaciones, pero dicha imposibilidad no puede ser imputable al solicitante.

La plataforma FLOTI permite editar el texto de las notas simples por lo que puede disponerse de otras herramientas de edición que permitan configurar la nota simple extractando los aspectos solicitados o en último caso mediante transcripción literal de todo o parte de los asientos.

Por último, aunque se establece una «*vacatio legis*» de un año, conviene recordar que la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de actuaciones notariales y registrales, entre otros contenidos establece la llevanza de un Registro en formato y soporte electrónico.

De conformidad con el nuevo artículo 222 de la Ley Hipotecaria (que entrará en vigor el 9 de mayo de 2024), «la publicidad registral se emitirá siempre en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario. Las notas simples se garantizarán en cuanto a su origen e integridad con el sello electrónico del Registro y las certificaciones con el certificado electrónico cualificado de firma del registrador. En uno y otro caso estarán dotadas de un código electrónico de verificación».

Por tanto, y tal y como establece la disposición adicional primera de dicha ley, tanto desde el Colegio de Registradores como desde las oficinas registrales deberá hacerse un esfuerzo material y personal para que la transición a un Registro de llevanza totalmente electrónica se realice «garantizando la seguridad, la disponibilidad, el acceso, la integridad, la autenticidad, la interoperabilidad, la confidencialidad y la conservación de los datos, informaciones y servicios que gestionen en el ejercicio de sus competencias».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 30 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.