
La consulta del Registro

PID_00265035

Pedro Ávila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Tiempo mínimo de dedicación recomendado: 2 horas





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propiedad. Licenciado en Humanidades por la UOC. Notario

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propiedad de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisión de este recurso de aprendizaje UOC ha sido coordinada por la profesora: Marian Gili Saldaña (2019)

Tercera edición: septiembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
Todos los derechos reservados
© de esta edición, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realización editorial: FUOC

Ninguna parte de esta publicación, incluido el diseño general y la cubierta, puede ser copiada, reproducida, almacenada o transmitida de ninguna forma, ni por ningún medio, sea este eléctrico, químico, mecánico, óptico, grabación, fotocopia, o cualquier otro, sin la previa autorización escrita de los titulares de los derechos.

Índice

Introducción.....	5
Objetivos.....	6
1. El principio de publicidad.....	7
1.1. La publicidad y el interés legítimo	7
2. La certificación.....	9
2.1. Concepto y caracteres	9
2.2. Clases	9
2.3. Solicitud	10
2.4. Contenido	11
2.5. Cancelación de cargas por expedición de certificación	11
3. Nota simple.....	13
3.1. Concepto y caracteres	13
3.2. Contenido	13
3.3. Solicitud de la nota	13
4. La nota de conexión con la notaría.....	15
5. Informes y dictámenes.....	16
6. El Índice General Informatizado.....	18
Resumen.....	19
Actividades.....	21
Ejercicios de autoevaluación.....	21
Solucionario.....	22

Introducción

El Registro de la Propiedad es una institución de publicidad; siendo así, es lógico que la ley arbitre unos instrumentos que permitan a los interesados conocer su contenido; el estudio de estos medios publicitarios se conoce como **principio de publicidad formal**; se consagra en el artículo 221 LH: "los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

Si se compara este precepto con los artículos 23.1 Cc y 12 RRM, que regulan el mismo principio para el Registro Mercantil, se observa como fundamental diferencia que, para la publicidad del Registro de la Propiedad, se exige un interés conocido (insisten en él los artículos 222 LH y 332.1 RH); y el artículo 332.3 RH dice palmariamente que, quien desee obtener información de los asientos, deberá acreditar ante el registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa. Y ese interés se interpreta en derecho hipotecario como interés jurídico, dentro del ámbito del tráfico inmobiliario; el Registro de la Propiedad está al servicio de la seguridad en el tráfico jurídico de inmuebles y, para cualquier otra circunstancia, debe imponerse el derecho a la intimidad de los titulares registrales sobre el derecho a la publicidad.

Objetivos

Creemos conveniente que con el estudio de este módulo se alcancen los objetivos siguientes:

1. Familiarizarse con las formas de publicidad del Registro de la Propiedad.
2. Entender cuál es el contenido de las certificaciones registrales.
3. Conocer las diferentes modalidades de solicitud de notas simples y otras actuaciones registrales de gran interés para el particular, como son las notas de conexión con la notaría y el Índice General Informatizado.

1. El principio de publicidad

1.1. La publicidad y el interés legítimo

Para la publicidad del Registro de la Propiedad, se exige un interés conocido.

Así lo consagran los artículos 222 LH y 332.1 RH, y generalmente se entiende que es un interés de tipo jurídico, relacionado con el tráfico inmobiliario (el que solicita información porque quiere comprar una finca, embargarla, prestar dinero con garantía hipotecaria, etc.).

La información que se solicite con otra finalidad podría afectar al derecho a la intimidad de las personas que son o fueron titulares de algún derecho; y la coordinación de ambos no siempre es fácil: ciertamente, la Constitución garantiza el derecho a la intimidad¹; pero también garantiza el derecho de amparo judicial², que sería imposible si no pudiésemos pedir información sobre los derechos o situaciones que nos afectan; el registrador tiene que bregar con esos intereses opuestos y de muy difícil demostración, y la solución final es de muy inseguro resultado en caso de litigio; unas personas pueden considerar que afecta a su intimidad la publicación de su domicilio, su estado civil o su régimen matrimonial, o del hecho de haber sido embargado, y más si ha sido como consecuencia de un delito, o de que fue nombrado heredero por determinada persona, o desheredado por su padre...; pero en el Registro tienen que constar esas circunstancias, y debe informarse de ellas a los que realmente tengan un interés legítimo. En la práctica, salvo que se trate de un dato muy especial (como la clase de delito por la que se ha ordenado un embargo) o de una petición muy especial (como la de todos los bienes de una persona, o de una persona de notoriedad), hay que partir de una presunción de interés legítimo, so pena de paralizar el tráfico jurídico; porque cada día hay más consultas, que quieren ser atendidas en cuestión de minutos, y no se les puede pedir justificación de su interés, prueba de sus alegaciones, etc.

⁽¹⁾Art. 18 CE

⁽²⁾Art. 24 CE

Precisamente por la protección a la intimidad, la cuestión del interés legítimo se ha planteado también en su colisión con el derecho a la información periodística, cuando la información se solicita con esa finalidad; el registrador no puede desconocer la legitimidad del derecho a la información veraz y a la crítica política; lo que ocurre es que el Registro de la Propiedad sirve al tráfico inmobiliario y no es el órgano adecuado para servir a esos derechos. La cuestión ha llegado a veces a los tribunales, con resultados dispares.

En general, el interés legítimo se presume, lo que no obsta a que, en algunas circunstancias, el registrador pueda denegar la información solicitada si no se le acredita; especialmente cuando compruebe que la finalidad del que pide la información no es acorde con la finalidad del Registro, es decir, no se relaciona con el tráfico inmobiliario.

Concretamente, el artículo 332.3 RH dice que "se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las entidades y organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro".

Según el artículo 222.2 LH, "la manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación".

2. La certificación

2.1. Concepto y caracteres

La certificación es un **documento público** expedido por el registrador de la propiedad para traslado fehaciente del contenido del Registro. En esta breve definición, se trata de agrupar los caracteres que principalmente interesan ahora:

- La certificación es un documento público, con la fuerza probatoria de estos documentos y también con la protección penal ante la falsificación o la falsedad.
- Es un medio de comunicación hacia el exterior, sea a particulares o a autoridades judiciales o administrativas. Será necesario solicitar certificación cuando se desee una prueba fehaciente del contenido registral, para acreditarlo en juicio, ante un notario, Registro de la Propiedad, particular, etc.; si sólo se desea conocer el contenido registral, sin necesitarse una prueba, es más ágil y económica la nota simple.

2.2. Clases

Siguiendo las distinciones legales y reglamentarias, pueden establecerse los siguientes criterios clasificatorios:

1) Por su objeto

Las certificaciones pueden ser de asientos o de documentos archivados o depositados en el Registro³.

⁽³⁾Art. 342 RH

2) Por los asientos que comprenden

Según el artículo 223 LH, cabe distinguir:

- Certificaciones de los asientos de todas clases que existan en el Registro, relativos a bienes o a personas que los interesados señalen.
- De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando concretamente los que sean, o bien refiriéndose a los que existan de una o más especies sobre ciertos bienes, o a cargo o en favor de personas señaladas.

- De no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas.

3) Por la forma

Pueden ser literales o en relación, según se mandaren dar o se pidieren⁴; las primeras comprenderán íntegramente los asientos a que se refieren; las certificaciones en relación expresarán todas las circunstancias que los mismos asientos contuvieren, necesarias para su validez; las cargas que a la sazón pesen sobre el inmueble o derecho inscrito, según la inscripción relacionada, y cualquier otro punto que el interesado señale o juzgue importante el registrador.

⁽⁴⁾Art. 232 LH

2.3. Solicitud

El registrador nunca expide la certificación de oficio, sino a instancia de particulares o de autoridades:

1) Mandamientos de autoridades

Las certificaciones pedidas por autoridades judiciales o administrativas se solicitarán por mandamiento.

2) Solicitudes de particulares

La certificación no se puede extender sino a instancia del interesado y por escrito⁵. El escrito contendrá los mismos extremos que los mandamientos, especialmente sobre especie de certificación, datos de los bienes o personas a que se refiere, tiempo a que se contrae y carácter literal o en relación⁶.

⁽⁵⁾Arts. 227 y 229 LH

⁽⁶⁾Art. 229 LH

- La solicitud de certificación no está sujeta a formalidad especial, salvo la necesidad de forma escrita, como resulta del artículo 227 LH.
- Deberá indicar la finalidad para la que se pide la certificación, como medio para la calificación por el registrador del interés legítimo; y también porque algunas certificaciones exigen requisitos especiales que no se cumplirían si se pide una certificación ordinaria: certificaciones para la acción del artículo 41 LH, para la ejecución de hipoteca por el procedimiento de ejecución directa, para expediente de dominio o para expediente de liberación de cargas.
- Son del mayor interés los datos personales del solicitante, que deben encabezar el escrito, especialmente los que facilitan la comunicación entre él y el Registro, como son la dirección y código postal, y números de teléfono y telefax o dirección electrónica.
- Indicará la especie de certificación que se desea (entre las varias que se han visto), si ha de ser literal o en relación, los datos identificadores de las fincas o personas de que se trate, y el periodo de tiempo que interesa (que puede ser el de todo el historial registral).
- La solicitud se extiende en papel común; preferiblemente, por razones de normalización, en tamaño din A-4 (21 x 29,7 cm), vertical.
- Se redactará en lengua española o, en su caso, en la lengua cooficial en el territorio donde radique el Registro; debe tenerse en cuenta, en este último caso, que probablemente la certificación se expedirá en la misma lengua en que se solicita, por lo que sólo podrá usarse sin traducción dentro del territorio de oficialidad de esa lengua.

- La O. 07.07.1986 intentó, meritoriamente, la simplificación del lenguaje administrativo y estableció una serie de normas de elaboración de documentos, aunque advirtiendo que eran meramente orientadoras o indicativas para los particulares; puede ahora destacarse que, según su artículo 2, "no se consignarán [...] en los modelos de documentos que hayan de dirigirse a la Administración fórmulas de salutación o despedida, ni expresiones o giros que no sean esenciales para la exposición del contenido del documento [...]. Los modelos oficiales de solicitud o de otros documentos, impresos o no, relativos a materias de tramitación reglada, se dirigirán al centro o dependencia a que corresponda su tramitación y se redactarán en forma impersonal, sin que proceda en tales casos la utilización de fórmulas de tratamiento o cortesía".
- Se firmará por el solicitante; pero no se exige legitimación de firma.
- La solicitud se entregará en el Registro o se enviará a él; en ocasiones, por correo o por mensajero (puede consultarse el caso concreto al Registro que corresponda). Lo que no cabe (a diferencia del Registro Mercantil) es la solicitud por telefax o por correo electrónico, porque se perdería la necesaria firma autógrafa; esa limitación es algo que habrá que superar en un futuro próximo.

Todas estas observaciones, que pueden parecer muy complejas, no lo son en la práctica, como podrá observarse en el modelo que después se refiere; además, los Registros suelen proporcionar de forma oficiosa distintos modelos de solicitud de certificación.

2.4. Contenido

La certificación ha de ser congruente exactamente con la solicitud; dice el artículo 233 LH que "los registradores, previo examen de los libros, extenderán las certificaciones con relación únicamente a los bienes, personas y periodos designados en la solicitud o mandamiento, sin referir en ella más asientos ni circunstancias que los exigidos, salvo lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 230 y en el 234 [ved a continuación]; pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento o solicitud".

Pero, por excepción prevista en el mismo artículo 233 LH (por su referencia a los artículos 230 y 234 LH), el registrador ha de certificar y advertir de asientos de presentación de títulos que esperen para su despacho; de la cancelación de los asientos que estuvieren extinguidos; de los particulares que no consten en la inscripción de que se certifica, sino en la extensa a que ésta se remita, en inscripciones anteriores o en notas de modificación jurídica; y, en las certificaciones de cargas, de no haberlas o de no haber más que las que se indican.

En el artículo 228 LH se prevé la posibilidad de recurrir ante la Dirección General la negativa del registrador a manifestar los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, siendo de aplicación los requisitos del recurso gubernativo analizados en el módulo 3.

2.5. Cancelación de cargas por expedición de certificación

El artículo 353.3 RH presume que la solicitud de certificación implica también solicitud de cancelación de asientos caducados o que deban cancelarse: "Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripcio-

La petición de objetividad de Otelo

Es curioso confrontar este precepto con la petición de objetividad que hace Otelo al descubrir su error y su desgracia ("I pray you, in your letters, / When you shall these unlucky deeds relate, / Speak of me as I am; nothing extenuate, / Nor set down aught in malice": lo que os ruego es que en vuestras cartas, cuando contéis estos desdichados sucesos, habléis de mí tal como soy: sin atenuar nada, pero sin añadir nada por malicia), que a su vez parece que tomó Shakespeare del juramento de los antiguos notarios ingleses.

nes de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación".

En realidad, no se comprenden en la certificación porque se cancelan antes; pero como el registrador no actúa de oficio, sino a petición de los interesados, el reglamento, para conseguir este efecto, presume hecha la petición: "A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado".

Para la práctica profesional que implique una frecuente relación con el Registro de la Propiedad, conviene tener en cuenta algunas observaciones sobre esta tácita petición de cancelación:

- La cancelación previa a la certificación implicará también el pago de los aranceles correspondientes a ambos conceptos.
- A presunción del artículo 353.3 RH, actúa por el solo hecho de pedirse la certificación; parece, pues, que no es preciso decir nada al respecto en la solicitud de cancelación, sino dejar que actúe la presunción reglamentaria; sin embargo, ante tal presunción, el solicitante de certificación puede adoptar tres posturas, dos de las cuales le exigen una actividad positiva, una petición concreta que debe reflejarse en su instancia.
- Guardar silencio a este respecto, dejando que actúe la presunción. De hecho, en la práctica, se pide muchas veces la certificación, no porque se quiera conocer el contenido del Registro, sino con la única finalidad de conseguir la cancelación; el rodeo parece complicado e inútil, y se basa en la falsa creencia de que no se puede solicitar la cancelación directa sin certificación, o que ésta devengará unos impuestos que no se devengarían en la cancelación por petición presunta. En verdad, si cabe la petición tácita, también debe haber la expresa, y su régimen fiscal debe ser el mismo, puesto que el interesado no extingue el derecho cuya inscripción o mención se cancela, sino que simplemente señala al registrador la extinción o necesidad de cancelación para que proceda a ella.
- Destruir la presunción aclarando que no se desea la cancelación de cargas, en general o de cargas determinadas. Eso puede convenir al tercero que solicita certificación por un interés ocasional en la situación de la finca, pero que está desinteresado en la limpieza de la hoja registral. En general, esta opción no es aconsejable: la certificación aparecería con todos esos asientos, caducados o que debían ser cancelados, y cuya vigencia formal en el Registro les da una falsa apariencia de vigencia real. Para facilitar esta postura, el artículo 353.3 RH impone una advertencia del registrador en casos en que la voluntad de cancelar puede parecer dudosa: "Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo".
- Solicitar expresamente la cancelación de cargas caducadas, reforzando así la presunción. Esa solicitud expresa puede ser útil en algunos casos en que la aplicación de la presunción puede ser dudosa; así, por ejemplo, el que solicita certificación sobre una parte indivisa de una finca, es dudoso que quiera la cancelación de cargas respecto de las demás partes; o el que solicita sólo certificación de titularidad, casi puede presumirse que no quiere ninguna cancelación. En otras ocasiones, puede hacerse para evitar que el registrador tenga que hacer la advertencia antes referida y la consiguiente pérdida de tiempo.

3. Nota simple

3.1. Concepto y caracteres

La llamada nota simple es la otra forma de manifestación (junto con la certificación) del contenido de los asientos registrales⁷; pero, a diferencia de la certificación:

⁽⁷⁾Arts. 222.2 LH y 332.4 RH

- No es un documento público; ni siquiera un documento privado, puesto que no va firmada o asumida por nadie, aunque lleve, como mínima garantía de su origen, el sello del Registro.
- No sirve como prueba del contenido registral; como se vio, el artículo 222.5 LH sólo considera apta para esta finalidad a la certificación: "La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos⁸".
- Es un medio de comunicación hacia el exterior, pero en general, sólo a particulares o profesionales que desean conocer el contenido del Registro sin necesidad de prueba fehaciente; precisamente por no servir como prueba, no suele pedirse por autoridades judiciales o administrativas (salvo la nota de conexión con la notaría, que luego se trata).

⁽⁸⁾Arts. 222.5 LH y 332.5 RH

3.2. Contenido

Ni la ley ni el reglamento desarrollan clases de notas como hacen con las certificaciones; tradicionalmente, se ha considerado que el contenido de la nota podía ser igual que el de la certificación; actualmente tiende a restringirse a un extracto y a extremos sustanciales; pero el propio artículo 222.5 LH dice que "deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes".

Ved también

Ved art. 222.5 LH y, sobre todo, art. 332.5 RH

3.3. Solicitud de la nota

Hay varios medios de solicitud de nota simple:

1) En el propio Registro

No está regulada la forma de pedir notas simples en el Registro competente para expedirla; de manera que no parece descartada ni siquiera la expedición a solicitud verbal; pero la necesidad de controlar el interés legítimo y las per-

sonas a las que se informa del contenido registral imponen en la práctica la forma escrita; incluso muchos Registros tienen modelos impresos para normalizar todas las peticiones.

2) A través de otro Registro

La información sobre una finca mediante nota simple puede pedirse en el Registro competente para expedirla o en cualquier otro; según el artículo 222.8 RH, los interesados podrán elegir libremente el registrador por medio del cual obtener la información registral relativa a cualquier finca, aunque no pertenezca a la demarcación de su Registro, siempre que deba expedirse mediante nota simple informativa.

El artículo 332.7 RH se refiere a los medios técnicos para atender estas solicitudes: "Los registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, están obligados a colaborar entre sí, y para atender solicitudes de publicidad formal, en los términos previstos por la ley y este reglamento, estarán intercomunicados por fax, correo electrónico o cualquier otro medio técnico, siempre que garantice la protección e integridad de la base de datos".

Esta petición por otro Registro es muy poco utilizada, porque es más lenta y más cara que la petición directa y, sobre todo, que la petición por Internet.

3) Solicitud por fax

Como la nota simple no tiene que solicitarse necesariamente por escrito, ni tiene que estar firmada por el registrador, cabe teóricamente pedirla y recibirla por fax. En la práctica, se realiza así mediante convenios particulares del Colegio de Registradores o de sus delegaciones con colegios de abogados o de otros profesionales interesados en el tráfico inmobiliario (conviene consultar, en el respectivo colegio, para darse de alta en el servicio). Recuérdese que no cabe este sistema para la solicitud en las certificaciones.

Nota

La solicitud por fax también es poco utilizada, porque es más rápida y más fácil la petición por Internet.

4) Solicitud por Internet

La solicitud de nota simple puede hacerse también por Internet; no se hace directamente a cada Registro, sino por medio de la página del Colegio de Registradores; la información se recibe antes de 24 horas (y si tarda más, es gratis). En la citada web, se puede obtener la información necesaria.

Web recomendada

Página web del Colegio de Registradores:
www.registradores.org

5) Expedición sin instancia, al pie del título

El artículo 333.2 RH, tras regular la nota de despacho que el registrador ha de poner al pie de los documentos inscritos, añade que, simultáneamente a la nota de inscripción, el registrador "extenderá nota simple informativa expresiva de la libertad o gravamen del derecho inscrito, así como de las limitaciones, restricciones o prohibiciones que afecten al mismo o a su titular"; de manera que, sin petición alguna de los interesados, todos los títulos inscritos llevarán aneja una nota de titularidad y cargas (generalmente cosida al final).

4. La nota de conexión con la notaría

En general, los notarios deben consultar el Registro de la Propiedad antes de autorizar escrituras de trascendencia inmobiliaria. La actuación notarial y la registral están reguladas hoy, respectivamente, en los artículos 175 RN y 354.a RH:

1) La **actuación notarial** se regula en el artículo 175 RN, según el cual el notario, "antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o constitución de derecho real sobre ellos, deberá comprobar la titularidad y el estado de cargas de aquellos". Esta comprobación se hace por medios telemáticos o, excepcionalmente, si no fuere posible, por telefax o cualquier otro medio escrito.

2) La **actuación registral** se regula en el artículo 354.a RH, según el cual el registrador comunicará al notario la situación actual de titularidad y cargas de la finca; y también las modificaciones que puedan producirse en los nueve días siguientes a la remisión de la información (son los días en los que el notario ha de autorizar la escritura y presentarla en el Registro).

Esa información continuada del registrador tiene un doble contenido:

- "La circunstancia de haberse presentado en el diario otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial"; de esta manera, el notario y, por su información, los interesados, conocerán que se ha presentado un embargo o hipoteca, otra venta de la finca, etc., circunstancias que podrían provocar la transmisión de una finca con más cargas de las previstas o la transmisión por quien ya no era propietario.
- "Las solicitudes posteriores de información registral relativas a la misma finca y que, procedentes de otros notarios, reciba en el plazo indicado"; así, los distintos notarios habrán de coordinar sus actuaciones para evitar un resultado fraudulento o, cuando menos, erróneo.

Se exceptúa del deber de comprobar la titularidad:

- En los casos de liberalidad.
- Cuando el adquirente del bien o beneficiario del derecho se declare satisfecho de la información resultante del título, de las afirmaciones del transmitente y por lo pactado entre ellos.

5. Informes y dictámenes

Aparte de la estricta información sobre el contenido del Registro, también pueden solicitarse al registrador informes o dictámenes sobre materias registrales; esta información puede ser de dos clases:

1) **En general**, y no vinculante, sobre materias relacionadas con el Registro; debe entenderse sobre el Registro del que es titular el registrador y no sobre cualquier otro o sobre problemas generales del derecho hipotecario; como puede verse en la normativa reguladora, se trata de informes o dictámenes sobre los medios registrales más adecuados para lograr los fines que se propone el solicitante, inscripción de derechos, requisitos registrales, recursos contra la calificación y la minuta de inscripción.

Así, el artículo 222.7 LH dice: "Los registradores en el ejercicio profesional de su función pública deberán informar a cualquier persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten". La ley insiste más tarde sobre una información que parece más o menos la misma, en el artículo 258.1 LH (bajo el epígrafe "Información y protección al consumidor"): "El registrador, sin perjuicio de los servicios prestados a los consumidores por los centros de información creados por su colegio profesional, garantizará a cualquier persona interesada la información que le sea requerida, durante el horario habilitado al efecto, en orden a la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales, los recursos contra la calificación y la minuta de inscripción". Y el artículo 334.1 RH (bajo el epígrafe "Asesoramiento") se pronuncia en el mismo sentido, y añade que "la información versará sobre la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales de los actos y contratos relativos a derechos inscribibles, los recursos contra la calificación y sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten".

Según la S.TS (3.ª) 31.01.2001, estos preceptos legales avalan la petición y emisión de dictamen no vinculante, "puesto que el vinculante sólo cabe emitirlo en los supuestos contemplados por el artículo 253.3 LH" (en caso de que se consulte sobre una denegación o suspensión de la inscripción).

2) Dictamen, vinculante o no vinculante, **como consecuencia de una calificación**. Como se ha visto en el módulo 3, cuando el registrador suspende o deniega la inscripción de un documento, lo ha de expresar así en una nota puesta al pie del título; en esos casos de calificación negativa, el registrador debe asesorar al interesado que lo solicite sobre "los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos subsanables e insubsanables".

Sea como simple información, en un apartado denominado "Observaciones", sea en los casos más complejos, como "dictamen vinculante o no vinculante, bajo la premisa, cuando sea vinculante, del mantenimiento de la situación jurídico registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido de dicho dictamen".

"El dictamen se emitirá en el plazo previsto en el artículo 355.4" (art. 333.3 RH), es decir, en el de 10 días desde la solicitud. En cualquier caso, la información del registrador se debe entender "sin perjuicio de la plena libertad del interesado para subsanar los defectos

a través de los medios que estime mas adecuados para la protección de su derecho" (art. 333.3 RH). Así pues, es preferible pedir dictamen vinculante, que vincula al Registrador que lo emite y a cualquiera que lo suceda en el cargo, pero no vincula al interesado para subsanar los defectos como tenga por conveniente ni para recurrir contra la calificación registral originaria o la que recaiga después de la subsanación.

6. El Índice General Informatizado

Con objeto de poder localizar los bienes o derechos inscritos a favor de un determinado titular sin necesidad de consultar todos los Registros de la Propiedad de España, existe el llamado Índice General Informatizado, que comenzó en la década de 1980 como iniciativa particular del Colegio de Registradores, y que hoy está avalado por ley y reglamento⁹. Los interesados pueden dirigirse a él, siempre por medio de un Registro de la Propiedad cualquiera, nunca directamente, y obtener la información que los remite al Registro donde haya bienes o derechos inscritos a nombre de la persona por la que se preguntó.

⁽⁹⁾Arts. 222.8 LH y 332.9 y 398.c RH

La información recibida del Índice (que puede tardar un máximo de 48 horas; generalmente tarda menos y a veces se recibe en el acto) proporciona una mera noticia de los Registros donde hay bienes o derechos inscritos a nombre de una persona; por eso, dice el artículo 9 de la Instrucción de la Dirección General de 29.10.1996 que "la información hará constar el valor jurídico puramente instrumental de aquélla". Con estos datos, el interesado puede dirigirse a los Registros de la Propiedad correspondientes para pedir una información detallada en los términos que han quedado vistos.

A efectos prácticos, interesa saber lo siguiente:

- La petición se hace en impresos normalizados que proporciona el mismo Registro.
- La información puede facilitarse también a las administraciones públicas, pero en ese caso mediante convenios entre esas administraciones y el Colegio de Registradores¹⁰.

⁽¹⁰⁾Art. 9 de la Instrucción 29.10.1996

Resumen

El Registro de la Propiedad es público, pero sólo para el que tiene un interés conocido, relacionado con el tráfico jurídico sobre bienes inmuebles. En general, el interés legítimo se presume.

La manifestación, que debe realizar el registrador del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación. La certificación es un documento público expedido por el registrador para traslado fehaciente del contenido del Registro. Las certificaciones pueden ser de muchas clases.

- Las certificaciones pedidas por autoridades judiciales o administrativas se solicitarán por mandamiento.
- Las certificaciones podrán ser también pedidas por los particulares. El escrito contendrá los mismos extremos que los mandamientos, especialmente sobre especie de certificación, datos de los bienes o personas a que se refiere, tiempo a que se contrae y carácter literal o en relación. Se deberá indicar la finalidad para la que se pide la certificación.

La solicitud de certificación implica también solicitud de cancelación de asientos caducados o que deban cancelarse.

La nota simple es la otra forma de manifestación del contenido de los asientos; pero no es un documento público, ni tiene más efectos que los puramente informativos.

La nota de conexión con la notaría es un sistema por el que los notarios consultan el Registro antes de autorizar escrituras de trascendencia inmobiliaria.

Los interesados pueden solicitar al registrador informes o dictámenes sobre problemas registrales o sobre la forma de subsanar los defectos señalados en una nota de calificación.

Con objeto de poder localizar los bienes o derechos inscritos a favor de un determinado titular, sin necesidad de consultar todos los Registros de la Propiedad de España, existe el llamado Índice General Informatizado, al que se puede acceder mediante cualquier Registro para obtener información de los Registros donde una persona tiene bienes o derechos inscritos.

Actividades

1. Localizar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 20 de noviembre de 1988, sobre el conflicto entre el derecho de información y el derecho a la intimidad de un conocido político:

La revista *Época* pidió a un Registro de la Propiedad de Sevilla certificación sobre las fincas inscritas a nombre de un conocido político; extrañado, el registrador preguntó el objeto de la petición y el solicitante confesó que era para un artículo periodístico en el que se estudiaban los precios declarados y los realmente pagados por el famoso político, o a qué señoras tenía viviendo en aquellas fincas; se le negó la información, y la revista recurrió al Tribunal Superior, que obligó a expedir la certificación.

2. Para ampliación de conocimientos jurídicos y literarios, se recomienda la lectura de la Orden Ministerial de 7 de julio de 1986, sobre normas de elaboración de documentos y simplificación del lenguaje administrativo.

3. Sería un buen ejercicio que pidierais una nota simple del piso en el que vivís u otro que os interese, sea o no vuestro (recordad que se localiza el Registro competente en www.registradores.org, "Localice su Registro"; y en la misma web se solicita la información; precio, 9 euros), y analizarais su titularidad y cargas.

Ejercicios de autoevaluación

1. ¿Cuáles son las formas de publicidad del contenido de los asientos registrales? ¿Cuál debe usarse para acreditar, fehacientemente, el contenido del Registro?
2. ¿Qué eficacia tiene la nota simple?
3. ¿Se puede solicitar la certificación en forma verbal?
4. ¿Los asientos caducados se incluyen en la certificación?; ¿y los cancelados?
5. Ante una calificación negativa, ¿cómo puede saberse con certeza los medios de subsanación de los defectos?
6. Redactad una solicitud de certificación; otra de nota simple.

Solucionario

Ejercicios de autoevaluación

1. Las certificaciones y las notas simples. Sólo la certificación acredita fehacientemente el contenido del Registro.
2. Tiene un valor puramente informativo.
3. No; sólo por instancia escrita.
4. No; se entiende pedida su cancelación por el mero hecho de solicitarse certificación.
5. Pidiendo al registrador un informe vinculante sobre la forma de subsanación.
6. Ved en el módulo las circunstancias necesarias; he aquí dos modelos

Solicitud de certificación

Don..., mayor de edad, de estado..., de profesión..., vecino de..., calle..., número..., c. p..., teléfono..., correo electrónico...; con dni-nif...,

Solicita

Certificación que, respecto a la finca inscrita en el tomo..., libro..., folio..., número de finca..., acredite los extremos siguientes:

–... (*titularidad y cargas vigentes, o todos los asientos del folio registral, o extremos que interesen; en su caso, literal*).

–...

Solicita esta certificación para...

... (*Lugar y fecha*)

* (*Firma*)

Al Registro de la Propiedad de... núm.....

Solicitud de nota simple informativa

Don..., mayor de edad, de estado..., de profesión..., vecino de..., calle..., número..., c.p..., teléfono..., correo electrónico...; con dni-nif...,

Solicita

Nota simple que, respecto a la finca inscrita en el tomo..., libro..., folio..., número de finca..., informe sobre los extremos siguientes:

Titularidad y cargas (*u otros extremos que interesen*).

Solicita esta nota para...

... (*Lugar y fecha*)

* (*Firma*)

Al Registro de la Propiedad de... núm.....