



Dña. M<sup>a</sup> AMPARO ROMERO PASCUAL, mayor de edad, con DNI/NIF nº 07484658K, abogada, con domicilio profesional en la C/ Coso nº 66-74, 4º A (CP 50.001) de Zaragoza, ante V.I. comparece y EXPONE:

PRIMERO: Que lo hace en nombre y representación de la asociación MOVIMIENTO HACIA UN ESTADO LAICO (MHUEL), con CIF nº G99237299 y domicilio en la C/ Orense nº 143 de Zaragoza, tal y como se acredita con el certificado adjunto como documento nº1.

SEGUNDO.- Que por medio del presente escrito se presenta DENUNCIA contra el Registrador de la Propiedad D. Joaquín J. Oria Almudí, con base en los siguientes

#### HECHOS:

Primero.- Con fecha 5 de junio de 2015 la asociación MHUEL, y en su representación la letrada suscribiente, solicitó al Registro de la Propiedad nº 2 de Zaragoza una certificación que contuviera el histórico registral literal y completo, desde la primera inscripción, o en su defecto, certificación negativa de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Iglesia de San Pablo. Se indicaba como dirección del inmueble la C/ San Pablo nº 42. Se adjunta solicitud como documento nº 2.

El 9 de junio el Registrador D. Joaquín J. Oria Almudí libró la certificación que adjunto se acompaña como documento nº 3 en la que manifestaba: "(...) *he examinado en todo lo preciso los Índices y Libros de Archivo de mi cargo y de ellos no resulta inscrito bien inmueble identificado como Iglesia de San Pablo.*"

Con fecha de 10 de abril de 2017, sin embargo, el mismo Registro expidió la Nota informativa que asimismo se adjunta como documento nº 4 en la que la Iglesia Parroquial de San Pablo Apóstol, sita en la C/ San Pablo s/n, según la misma, sí aparece inscrita, constando como fecha de inscripción la del 5 de mayo de 1987.

De lo expuesto se deduce que a la fecha en que se solicitó la certificación primera, es decir, el 5 de junio de 2015, la Iglesia de San Pablo sobre la que se solicitaba certificación sí constaba inscrita en los libros de cargo del Registrador Sr. Oria Almudí, en contra de lo que él mismo informa en el certificado que expidió.

**Segundo.-** Es cierto que existen dos diferencias entre la solicitud de certificado y la nota simple donde el inmueble aparece inscrito:

- a) El nombre del completo del inmueble (“Iglesia de San Pablo” en la solicitud; “Iglesia Parroquial de San Pablo Apóstol” en la Nota), y
- b) La dirección (C/ San Pablo nº 42 en la solicitud; C/ San Pablo s/n en la Nota.)

Obviamente, no existe forma de conocer “*a priori*” ni el nombre exacto con el que se inscribiera la finca, esto es, con o sin el añadido de “parroquial” y de “Apóstol”, ni tampoco la dirección exacta. Diversas publicaciones del Ayuntamiento de Zaragoza sitúan la Iglesia en la C/ San Pablo **42** (documento nº 5) o en la C/ San Pablo **44** (documento nº 6) y en el Catastro aparece situada en la **Plaza** de San Pablo s/n (documento nº 7), si bien en el Registro aparece una cuarta: C/ San Pablo **s/n**. Para mayor complicación, la Nota registral indica que la finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de modo que la dirección obrante en el Catastro tampoco habría servido para identificarla registralmente de forma correcta. Por tanto, considerar que la dirección fuera la de la C/ San Pablo nº 42 no resulta extraño o descabellado, sobre todo teniendo en cuenta que en ésta dirección se encuentra el domicilio social de la entidad titular (documento nº 8).

En definitiva, en la solicitud de certificación se incorporaron datos no del todo coincidentes con los que constan en el Registro, pero también es cierto que el inmueble se identificó sin lugar a dudas. No puede existir duda sobre a qué se refiere una petición relativa a la Iglesia de San Pablo sita en la C/ San Pablo de Zaragoza, porque sólo existe un inmueble de tales características en la ciudad, único e inconfundible.

La legislación hipotecaria no exige que el solicitante facilite la dirección exacta del inmueble al solicitar una Certificación registral, sino sólo que dé “*los datos e indicaciones que (...) basten para dar a conocer al Registrador los bienes (...) de que se trate*” (artº 229 LH).

Asimismo el artº 341 de la LH establece que cuando el Registrador tenga duda sobre los bienes porque el solicitante no exprese con suficiente claridad a cuáles debe referirse o estime que puede existir error o confusión, devolverá las solicitudes a los

interesados indicando por qué se deniega la certificación, es decir, cuál es el motivo de la duda. Por tanto, si en este caso hubiera habido alguna duda sobre el objeto de la información que se pretendía, podría haberse resuelto con la devolución motivada de la solicitud, momento en que esta solicitante habría aclarado –si es que la petición no era lo suficientemente clara- que la consulta no versaba sobre el inmueble del nº 42 de la calle, sino sobre la Iglesia aneja. En vez de obrar de este modo, el Registrador actuante respondió certificando que “no resulta inscrito bien inmueble identificado como Iglesia San Pablo”, lo cual es literalmente cierto pero falso de fondo, puesto que la Iglesia de San Pablo sita en la C/ San Pablo de Zaragoza de se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza desde 1987. Así, la certificación expedida induce a error sobre la realidad registral y vulnera la función que el Registro de la Propiedad tiene encomendada de hacer públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos.

**Tercero.-** El artículo 313.B k) del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, establece como infracción imputable a los Registradores de la Propiedad con la calificación de grave:

*“k) El incumplimiento y la falta de obediencia a las Instrucciones y resoluciones de carácter vinculante de la Dirección General de los Registros y del Notariado (...)”*

La **Instrucción DGRN 05/02/1987**, refiere: *“conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la ley hipotecaria y 332 del reglamento hipotecario, se pondrá de manifiesto el contenido de los libros del registro a quienes tengan interés, a juicio del registrador, en conocer el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.”*

Los artículos cuyo cumplimiento impone la Instrucción a los Registradores se refieren a la publicidad formal del Registro de la Propiedad:

**Artículo 221**

*Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos*

**Artículo 222**

*1. 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.*

2. 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 (...)

#### **Artículo 332 RH**

1. Los Registradores pondrán de manifiesto en la parte necesaria el contenido de los libros del Registro, en cuanto al estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos (...)

Por su parte, la **Instrucción DGRN de 17/02/1998** establece que “Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, al dar conocimiento del contenido del Registro, en la parte necesaria, a las personas que lo soliciten, por nota simple o por certificación, lo harán, en todo caso, mediante el tratamiento profesional de la información, de modo que resulte expresada con claridad y sencillez (...)”

Hasta llegar a tal acuerdo, la Instrucción de la DGRN de 17 de febrero de 1998 contiene una serie de reflexiones sobre la publicidad de los Registros, el control de la veracidad de la información y la responsabilidad de los Registradores en este punto:

“Según el artículo 607 del Código Civil: «El Registro de la propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos»; el artículo 221 de la Ley Hipotecaria añade: «Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos»,

(...)

Si rigurosos son los requisitos de acceso de los derechos al Registro, en aras de la solidez de los pronunciamientos registrales (titulación auténtica, calificación registral, tracto sucesivo), también deben serlo los **requisitos de control de la veracidad y exactitud de la información suministrada (en otro caso, crearía confusión e inseguridad jurídica a quienes contratan en base a la misma)**, así como su alcance en relación con el interés del solicitante (que en el ámbito mercantil se presume), **todo ello bajo la exclusiva responsabilidad del Registrador, como titular del Archivo** (artículos 222, 227 y 233 de la Ley Hipotecaria, 332 y 335 de su Reglamento, 23.1 del Código de Comercio, y 77 y 78 del Reglamento del Registro Mercantil)

(...)

*Publicidad directa significa celeridad en la obtención de la información solicitada, bajo el **control profesional del Registrador que asegure su adecuación a los asientos registrales (veracidad de la información).***

(...)

***Los Registradores serán responsables de que la publicidad formal refleje fielmente los datos contenidos en los asientos registrales,***

(...)"

La emisión, por parte del Registrador de la Propiedad Sr. Oria Almudí, de una certificación cuyo contenido no es veraz ni coincide con la realidad registral, constituye una vulneración de las Instrucciones de la DGRN mencionadas, así como de los arts. 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y del artº 332 del Reglamento Hipotecario, y por lo mismo, una infracción grave de las previstas en el artº 313.B k) de la reiterada Ley Hipotecaria.

**Cuarto.-** El artº 572 del Reglamento Hipotecario prevé que el procedimiento de responsabilidad disciplinaria de los Registradores se inicie por denuncia ante el órgano competente, que en el presente caso es la Dirección General de los Registros y del Notariado en virtud del artº 570.2º en relación con los arts. 569 párr.1º y 568 del mismo Reglamento.

En su virtud, a V.I.

SOLICITO que admita este escrito y los documentos adjuntos, se tenga por interpuesta denuncia contra el Registrador de la Propiedad D. Joaquín J. Oria Almudí, incoe el correspondiente procedimiento sancionador y se le notifique a ésta denunciante, así como la resolución final y todo lo demás que proceda en Derecho.

En Zaragoza, a 30 de mayo de 2017.

  
*Mª Amparo Romero Pascual*  
Abogada  
C/ Coso, 66-74, 4º A  
50006 Zaragoza  
aromero@raicaz.com

Ilmo Sr. DIRECTOR GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO. SECRETARÍA DE ESTADO DE JUSTICIA. MINISTERIO DE JUSTICIA. Pza. Jacinto Benavente nº 3. 28012, MADRID.