

La certificación con información continuada y la información continuada sin certificación

SUMARIO: *Presentación.*—A) *La solicitud:* a) Clases. b) Requisitos. c) Presentación. a') Personal. b') Por correo. d) Calificación previa. e) Personas con derecho a esta certificación. f) Duración de efectos.—B) *La tramitación:* a) Presentación en el Diario. b) Expedición de la certificación. c) Entrega o remisión de la copia. d) Notificación. a') Objeto. b') Contenido. c') Plazo. d') Lugar. e') Destinatario. f') Medio. g') Constancia. e) Cierre del «expediente».—C) *El valor de la certificación:* a) Valor práctico (utilidad). b) Valor probatorio.

PRESENTACIÓN

El Real Decreto 3503/83, de 21 de diciembre, publicado en el *Boletín Oficial del Estado* de 23 de febrero de 1984 y que entrará a regir el día 1 de abril de este año, ha venido a, entre otras cosas, establecer y regular mediante una minirreforma reglamentaria el derecho de determinadas personas a recibir durante cierto plazo información a domicilio, sobre las variaciones que, de recaer calificación registral favorable, pueden producirse en el contenido del Registro referente a una finca o derecho inscritos.

Para ello ha desplazado el contenido del artículo 354 del Reglamento Hipotecario al 353 y al quedar aquel vacío ha introducido en él una detallada regulación de aquel derecho, que por lo que dice la breve Exposición de Motivos del Real Decreto, se propone conseguir «una mayor comodidad para el destinatario de la publicidad registral».

No sé si esa comodidad se conseguirá, puesto que al destinatario de la publicidad registral, que es el tercero, no se le concede, con buen acuerdo, el derecho de solicitar la información; pero en cambio es de temer que si proliferan las certificaciones que se introducen, se produzca algún

entorpecimiento del Registro, en el que, por un lado, habrá que organizar el servicio de notificaciones (partiendo en este punto desde cero), y por otro llevar un libro más para consignar las fincas de las que se solicite este tipo de certificación y consultar tal libro a continuación de practicar cualquier asiento de presentación.

En estas notas me propongo hacer una sistematización y comentario crítico de la aludida regulación del artículo 354, distinguiendo en mi exposición: la solicitud de certificación con información continuada, la actuación del Registrador que provoca tal solicitud (es decir los trámites o procedimiento que le siguen) y el valor de este nuevo tipo de certificación.

A) LA SOLICITUD

a) *Clases*

Distingue el artículo 354 entre solicitud de certificación con información continuada y solicitud de información sin certificación. Pero los requisitos de ambas solicitudes son, por la remisión del número 9, los mismos, sin más diferencia que en el segundo caso habrá de hacerse constar en la solicitud que el solicitante conoce ya la situación registral, requisito éste cuya exigencia no es muy comprensible porque si el interesado sólo solicita información, él sabrá por qué no la pide más que sobre las alteraciones futuras y no sobre el contenido registral actual.

b) *Requisitos*

Me refiero aquí a las circunstancias que han de expresarse en la solicitud que se presente en el Registro o se remita a él, a saber:

1. Petición de que sea expedida certificación y precisamente del tipo que estudiamos, es decir con información continuada.
2. Descripción o al menos reseña suficiente para su localización en los libros registrales, de la finca o derecho a que haya de referirse la información, que no podrán ser más de uno y han de hallarse inmatriculada aquélla o inscrito éste.
3. Domicilio para notificaciones.
4. Medio por el que se desea se haga la notificación (telégrafo o correo certificado).

Sobre estos requisitos volveremos más adelante.

c) *Presentación*

La presentación de la solicitud en el Registro podrá hacerse personalmente, o por correo.

a') *Personal.*

Como luego veremos, es limitado el número de personas que pueden solicitar la certificación que nos ocupa. Pero ¿sólo esas personas podrán presentar en el Registro la solicitud o serán aplicables aquí también el artículo 6 d) de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento para considerar representante del interesado a cualquier representante de la solicitud, aunque el supuesto no encaje en la letra de dichos preceptos? No veo inconveniente en aceptar esa representación siempre que la firma del solicitante se halle legitimada notarialmente, porque no hay razón para exigir la legitimación de la firma cuando la entrega en el Registro la hace el Servicio Postal y no cuando la hace un particular y porque sin tal legitimación sería fácil burlar aquella limitación de este derecho a determinadas personas.

Y creo que incluso cabe que el Registrador exija la legitimación cuando la solicitud sea presentada por el mismo peticionario.

b') *Por correo.*

El artículo 354,8 admite la posibilidad de que la solicitud se remita al Registro por correo. Pero no se sabe si aquí será aplicable o no el artículo 418 del Reglamento Hipotecario (que en la reforma «ene menos uno» de éste, fue bastante mejorado) referente a la presentación en el Registro de los títulos recibidos por correo, es decir si será o no obligatoria para el Registrador la presentación de la solicitud y caso afirmativo en qué día y a qué hora debe ser asentada en el Diario la solicitud recibida por la tarde. Quizá hubiera sido conveniente una referencia al artículo 418 citado, para establecer su aplicabilidad a este caso o para rechazarla.

Lo que sí establece este apartado 8 es la exigencia de que la firma de la solicitud se halle legitimada notarialmente y creo que en su caso será exigible la legalización del signo, firma y rúbrica del Notario legitimador.

d) *Calificación previa*

A diferencia de lo que ocurre con los títulos inscribibles que acuden al Registro, aquí se establece una especie de calificación registral de la solicitud, previa a la presentación de ésta en el Diario, y una reacción también especial del Registrador frente a los defectos observados: «Cuando no se cumplan las exigencias anteriores —dice el artículo 354,2—, el

Registrador devolverá al peticionario, si ello es posible, uno de los ejemplares de la solicitud, con nota expresiva de las omisiones o insuficiencias observadas, haciendo constar este hecho mediante diligencia en el otro ejemplar, que archivará seguidamente».

Ahora bien: la devolución procederá cuando no se cumplan «las exigencias anteriores», es decir cuando no conste en la solicitud el carácter especial de la certificación que se solicita, el domicilio para notificaciones o el medio deseado para practicar éstas; pero cuando el defecto consista en la inclusión de más de una finca o derecho o cuando el peticionario no sea una de las personas a quienes se concede el derecho a obtener información continuada o cuando la firma del peticionario no aparezca legitimada notarialmente, lo procedente no será la devolución sino que el Registrador se abstenga de practicar el asiento de presentación, suspenda toda tramitación y conserve la solicitud a disposición del peticionario.

e) *Personas con derecho a certificación con información*

Estas son, según el número 3 del artículo que comento:

1.º «Los titulares registrales de derechos sobre la finca a que la certificación se refiere». Aquí están comprendidos el dueño inscrito, el titular de un derecho real menor inscrito (usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipoteca, etc.) y cada uno de los copropietarios de la finca; pero han de excluirse, a mi juicio, el colindante que pueda ejercitar en su día el retracto de colindantes porque ni su derecho ha nacido ni menos resulta inscrito en el Registro, y el arrendatario de la finca porque su derecho (generalmente) no estará inscrito y su información a efectos de retracto ya se verifica por otros procedimientos en virtud de lo dispuesto en los artículos 47 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 87 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

2.º Los cónyuges de dichos titulares registrales. Al no distinguir el artículo 354, habrá que entender que el cónyuge podrá pedir esta certificación cualquiera que sea el régimen económico del matrimonio. Así es que aún en el caso de separación de bienes (con separación personal o sin ella) la mujer (*vgr.*) puede disfrutar el derecho de recibir a domicilio noticia de las actividades inmobiliarias de su marido. Se dirá que precisamente en ese régimen puede ser más interesante la información; pero por un lado el interés puede ser malsano y por otro con negar información a domicilio al cónyuge separado no se le hubiera cerrado el Registro, por su «interés conocido».

3.º «Sus legítimos representantes». Estas tres palabras plantean sendos problemas de interpretación:

- «Sus» ¿se refiere a los representantes de los titulares, a los de los cónyuges o a los de aquéllos y a los de éstos? No hubiera sido difícil aclararlo: bastaría haber sustituido el posesivo por las palabras «de éstos», «de aquéllos» o «de unos y otros», según la voluntad del legislador, digo del reglamentador...
- «Legítimos». ¿Significa lo mismo «legítimo» que «legal», con lo cual quedarían excluidos los representantes voluntarios, o ha de interpretarse como sinónimo de «genuino», de «auténtico», en cuyo caso lo que quiso excluirse es la representación verbal o indocumentada? Creo más aceptable esto último, aunque no sea más que por no contrariar el aforismo latino *potest facere per aliud quod potest facere per se ipsum*.
- «Representantes». No creo que queden excluidos los que más que representantes sean órganos de las personas jurídicas, puesto que éstas entrarían en el primer capítulo, es decir que los órganos actúan como si fueran la misma persona jurídica titular y los apoderados como «legítimos representantes».

f) *Duración de efectos*

El derecho a la información se adquiere por cierto tiempo (treinta días naturales), pero es de temer que la regulación del artículo 354 no impida que mediante el solapamiento de solicitudes sucesivas, el titular registral pueda obtener a poco coste que el Registro quede a su disposición para el suministro de información a domicilio por tiempo indefinido, en detrimento de los demás usuarios de ese servicio público.

En efecto: los asientos que han de notificarse son los que «se practiquen desde la expedición de la certificación hasta los treinta días siguientes»; pero una vez transcurridos los veinte primeros de esos treinta días, podrá pedirse por el solicitante una nueva certificación sobre la finca o derecho de que se trate, con lo cual no sólo se dilata el plazo de información sino que se obliga al Registrador a comunicar por partida doble los asientos que se practiquen durante esos diez días de solapamiento.

Ahora bien: el artículo 354,1, segundo párrafo, habla de que no se podrá pedir durante esos veinte primeros días «nueva certificación sobre la misma finca o derecho». Pero se ocurre preguntar: ¿certificación ordinaria tampoco? ¿E información continuada sin certificación? Y contestamos:

En cuanto a lo primero, que sí negáramos la posibilidad de obtener certificación ordinaria, con esta especial, haríamos un flaco favor al solicitante que puede tener que acreditar *vgr.* al décimo día, el contenido

registrar para lo que no dispondría más que de la certificación primitiva y los telegramas o cartas recibidas.

Y en cuanto a lo segundo, que *ubi éadem ratio, ibi idem jus debet esse*, y que por tanto el solicitante no podrá obtener ni nueva certificación con información continuada ni nueva información continuada sin certificación.

B) LA TRAMITACIÓN

En la actuación del Registrador provocada por la solicitud de certificación con información continuada, pueden distinguirse las siguientes fases o partes:

a) *Presentación de la solicitud en el Libro Diario*

La solicitud se presentará en el Registro por duplicado, al efecto de que se extienda el asiento de presentación en el Diario en la forma ordinaria. A continuación de uno de los ejemplares se extenderá la certificación y aquel parece que se devolverá al interesado. Pero no dice el precepto qué habrá que hacer con el otro ejemplar de la solicitud, ¿quizá archivarlo como sucede en el caso de que se devuelva uno de los ejemplares por defectuoso?

En el caso de que se subsanen las omisiones o insuficiencias observadas por el Registrador, ¿habrá que hacer constar la fecha en que accede al Registro el ejemplar subsanado (que por cierto ya diferirá del otro ejemplar retenido por el Registrador) o bastará que conste por diligencia en el ejemplar archivado? Creo que esto último será suficiente para acreditar la diligencia del Registrador.

Y no hay que decir que transcurridos los sesenta días hábiles del asiento de presentación de la solicitud sin que se hayan subsanado las insuficiencias u omisiones observadas, habrá de cancelarse dicho asiento de presentación.

b) *Expedición de la certificación*

a') La expedición se verificará por el Registrador «en el plazo legal», por el cual habrá que entender el que fija la Ley (art. 236) para toda clase de certificaciones.

b') El Registrador expedirá «dos ejemplares de certificación». Pero aquí conviene precisar qué significa esto: ¿dos certificaciones iguales... o parecidas (porque cabe que dos certificaciones sean desiguales y ambas verdaderas) tomadas ambas directamente de los Libros registrales o una

certificación tomada de los Libros y una copia de ella? Creemos que el artículo 354 quiere significar esto último: no puede referirse a dos certificaciones propiamente dichas, porque ambas serían copias (literales unas veces y en relación o mixtas otras) de los Libros, por lo que no podría decirse que una es original y otra copia. Lo extraño es que el Registrador, que ya tiene en su poder los Libros, conserve lo que el precepto llama «original» y en cambio al interesado se le despache con la copia. Es como si el Notario, que ya conserva la matriz, se quedara también con la copia y entregara al interesado un testimonio de ésta. Y como luego veremos esto no es cuestión baladí.

Tampoco está claro qué es lo que ha de hacer el Registrador con el original: lo retendrá, dice el artículo 354. Pero ¿hasta cuándo? ¿dónde? ¿en calidad de qué?

En cuanto a lo primero, téngase en cuenta que el precepto estudiado no habla de archivo sino de retención, que tiene un cierto tono de provisionalidad. La retención sugiere la idea de plazo o de condición: hasta que transcurra un tiempo (*vgr.* los treinta días naturales) o se cumpla algo (*vgr.* se reclame por el solicitante).

¿Dónde? Porque en el Registro hay Libros y hay Legajos, pero, como es natural, no hay documentos sueltos (salvo los pendientes de despacho). Por ello y para evitar extravíos, lo procedente será incluirlos en el Legajo de documentos públicos. Ahora bien: la conservación en los Legajos es por tiempo indefinido y si bien es normal que el Registro conserve documentos extraños a él (con finalidades diversas), no lo es que haya de conservar otros cuyo contenido ya resulta de los Libros registrales. Es como si al Notario se le obligara a conservar además de las matrices de los instrumentos que autorice, una copia de los mismos.

¿Y en calidad de qué? ¿Es en depósito a disposición del solicitante para su entrega al mismo al concluir el plazo de los treinta días o cuando sin haber transcurrido éste, lo reclame renunciando a toda información posterior (*vgr.* por haber enajenado ya la finca o extinguido el derecho)? Si partimos de la idea, que luego expondré, de que lo que verdaderamente hace fe es la certificación original, parece que al solicitante le interesará recabar esa al final del plazo y que ninguna razón hay para negársela.

Y entre tanto, ¿podrá el Registrador poner de manifiesto «a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlo» el total «expediente» (solicitud, certificación y diligencias de notificación) o será «materia reservada»? Como se puede ir viendo, a pesar de la minuciosa regulación reglamentaria quedan muchas lagunas en ella...

c) *Entrega o remisión de la «copia»*

Esta entrega o remisión al peticionario se hará constar por diligencia en la certificación original. Pero ¿cuándo será entrega y cuándo remisión? Quiero preguntar si el peticionario puede escoger entre una y otra o habrá de acomodarse a lo que determine el Registrador en cada caso. Al no establecerse en ningún precepto legal ni reglamentario la obligación de remitir al interesado el documento despachado, habrá que entender que el interesado no podrá exigir la remisión, sin perjuicio de que el Registrador acuerde ésta cuando las necesidades del servicio lo permitan.

d) *Notificación*

a') *Objeto.*

El Registrador ha de informar al peticionario de todos «los asientos de presentación que afecten a la finca de que se trate y se practiquen desde la expedición de la certificación hasta transcurridos los treinta días naturales siguientes».

Ahora bien: la certificación según el apartado 2, puede referirse a una finca o a un derecho (*vgr.* el de hipoteca) y no se concreta si al titular de la finca habrá de comunicársele el asiento de presentación de la escritura de cesión del crédito hipotecario o al titular de éste que ha pedido información sobre su derecho, el asiento de presentación de la escritura de constitución de una servidumbre sobre la finca. Se dirá que todo afecta, mediata o inmediatamente, a la finca; pero en cambio no puede decirse que todo afecte al derecho, porque por principio el titular de un derecho no puede verse afectado por lo que no constara ya en el Registro cuando él inscribió.

Según la letra del precepto si el solicitante es titular registral de una participación indivisa de la finca, habría que notificarle los asientos referentes a las restantes participaciones. Pero no creemos que sea eso lo pretendido por el legislador (o reglamentador): sería monstruoso que el titular de 1/97 de un garaje tuviera que recibir información de las restantes 96 participaciones.

b') *Contenido de la notificación.*

Esta comprenderá, con referencia al asiento de presentación de que se trate:

- Número y fecha.
- Clase de título presentado, es decir si es escritura pública, mandamiento judicial, etc., pero sin necesidad de hacer constar «la

autoridad o Notario que lo suscriba», como dice el artículo 249 de la Ley.

- «Número registral de la finca» a que afecte, al cual habrá que agregar el Ayuntamiento o Sección en que radique.
- «Objeto del título presentado». No se sabe si aquí «objeto» significa finalidad (obtener una inscripción, una anotación, etc.) o hace referencia al contenido o materia y en este último supuesto cuál es la especificación necesaria, es decir si bastaría con decir «compraventa» o habría que añadir en su caso «de una participación indivisa» o especificar «de una participación indivisa o de un tercio» («hipoteca» o «hipoteca en garantía de un préstamo» o «hipoteca en garantía de un préstamo de la Caja de Ahorros de X»).

c') Plazo.

«El Registrador —dice el apartado 5— expedirá notificación antes de que transcurra el día hábil siguiente». Pero el precepto ha prescindido de distinguir (como debería haber distinguido) entre la expedición (autorización) del documento (cédula, oficio, carta, comunicación, telegrama...) en que el Registrador ha de hacer constar los extremos que deben notificarse al interesado, y la expedición (remisión) de ese documento al domicilio indicado; y así unas veces habla de «notificación» en el sentido de documento («expedirá notificación») y otras en el sentido de transmisión al interesado de los datos fijados («las notificaciones practicadas» mediante la expedición... de la notificación; «la notificación se hará»). Y este confusionismo no merece alabanza.

Pues bien: la notificación ha de expedirse (autorizarse) antes de que termine el día hábil siguiente al de la fecha del asiento. Pero ¿cuándo ha de hacerse la notificación mediante la remisión de la... notificación expedida? Esto queda sin determinar porque no es lógico que se pretenda que si la carta, telegrama o cualquier otro documento, se autoriza a las doce menos cinco de la noche, haya de certificarse o enviarse antes de las doce, entre otras razones porque las oficinas postales o telegráficas no suelen estar abiertas a esas horas. Habrá que entender que la remisión o envío tendrá que demorarse hasta el día siguiente, es decir al segundo desde la fecha del asiento; pero teniendo en cuenta que esta demora es posible pero no aconsejable.

d') Lugar.

La solicitud expresará, como ya se ha dicho, «el domicilio donde deban recibirse las notificaciones» (mejor hubiera sido decir «el domicilio al que deben dirigirse las notificaciones», porque nadie contrae la

obligación de recibir las notificaciones y en cambio alguien, el Registrador, contrae la de remitirlas). Tal domicilio puede estar dentro o fuera de la demarcación del Registro, pero siempre —creemos, a pesar de la imprecisión del artículo 354— dentro del territorio español, porque no parece que el Reglamento pueda ni quiera regular actividades que hubieran de realizarse fuera de España.

Tal domicilio no necesita estar habitado ni siquiera ser habitable (así podrá ser un local de negocio vacío), pero el solicitante corre el riesgo de no recibir la notificación por una mala elección del domicilio.

e') Destinatario.

No determina el precepto que se estudia quién ha de ser el destinatario de la notificación, pero de su regulación parece deducirse que ha de ser el mismo solicitante. No obstante, creo que éste puede señalar como destinatario a otra de las personas que pueden solicitar este tipo de certificación, a saber: su legítimo representante, su cónyuge o el titular de algún derecho sobre la finca.

En el caso de que después de solicitada por el titular del dominio o de un derecho real menor la certificación de que se trata tuviese acceso al Registro un título traslativo de dicho dominio o derecho ¿deberá el Registrador notificar al solicitante el asiento de presentación practicado y los posteriores que se practiquen en el plazo de los treinta días? Entiendo que ese asiento debe notificarse al solicitante a menos que la inscripción se practique antes de que expire el plazo de notificación; y que los posteriores no deben notificarse ni al solicitante porque ya ha dejado de ser titular ni al nuevo titular, no sólo porque no es solicitante sino también porque puede no interesarle ni la información ni su coste.

f') Medio.

Quiero referirme aquí al documento que sirve de vehículo a la notificación, porque aunque el artículo 354, por el confusionismo antes dicho, no alude a él, no cabe duda que el Registrador ha de autorizar un documento (¿será el oficio el más adecuado si no tiene que ser el impreso ordenado para los telegramas?) que ha de remitir al domicilio indicado por medio de certificado postal o telegráficamente según la elección del solicitante, con éste o parecido texto:

«Registro de la Propiedad de En el día de hoy y con el número 1.200, he autorizado asiento de presentación de escritura de compraventa de la finca número 30.000 de la sección 2.^a de este Registro» (lugar y fecha, antefirma y firma del Registrador).

No ha creído necesario el artículo 354 ni garantizar al Registrador la recepción por el interesado del pliego certificado mediante la remisión de éste con «aviso de recibo» ni al interesado la autenticidad del telegrama mediante la legitimación notarial de la firma del Registrador en aquél, en la forma que regula el artículo 264 del Reglamento Notarial, pero no cabe duda de que el Registrador podrá acudir a los aludidos procedimientos que sin embargo no podrán ser exigidos por el interesado.

En cambio regula el precepto la comparecencia del interesado en la oficina registral para ser notificado en ella personalmente (y creo que por escrito), siempre que quede constancia escrita de la recepción del documento autorizado por el Registrador (*vgr.* por la firma del interesado en la diligencia de que luego se hablará).

g') Constancia.

El Registrador ha de ir haciendo constar las sucesivas notificaciones que practique mediante diligencias que extienda a continuación de la certificación «original» o si ésta no se expidiera por estarse en el caso del número 9, en el duplicado de la solicitud del interesado. Y en esta segunda posibilidad, extendida a todo caso, estaría a nuestro juicio el acierto; quiero decir que si el interesado no conociera el contenido registral referente a la finca (de «situación registral» habla el precepto) lo lógico hubiera sido que no se expidiera más que una certificación (para entrega al interesado) y que el duplicado de la solicitud fuese siempre cabeza de un «expediente» en el que se hicieran constar la expedición de la certificación y las notificaciones que se practicaran. No se me alcanza la finalidad de la copia, segundo ejemplar o certificación duplicada.

En la aludida diligencia el Registrador hará constar el número del asiento notificado y la forma (correo certificado, telegrama o entrega personal) de la notificación, a lo que deberá añadir la fecha y la firma del Registrador (y la del interesado en la notificación personal). Según el precepto «Si el Registrador lo considera conveniente, podrá también expresar sucintamente el contenido» del asiento notificado; pero no se nos ocurre cuándo será conveniente añadir más circunstancias si el Registrador tiene siempre a su alcance el Libro Diario ni cómo expresará «sucintamente» el contenido del asiento de presentación que por definición (artículo 248 de la Ley) es un «breve asiento» del contenido del título con unas circunstancias taxativas que permiten no un resumen sino la inclusión de unas y la exclusión de otras.

Decía que es ilógico el sistema de los «dos ejemplares de certificación». Claro que siempre le será posible al interesado eludirlo (en busca de un menor coste) sin pérdida de sus posibles ventajas, sin más que soli-

citar primero una certificación ordinaria que le dé a conocer la situación registral actual y después una información continuada sin certificación, al amparo del número 9.

e) *Cierre del «expediente»*

La obligación del Registrador de ir suministrando la información solicitada cesa por las siguientes causas:

1.^a Por el transcurso del plazo de treinta días antes dicho. Es la única causa que establece el artículo 354. Pero creo que también cesa aquella obligación:

2.^a Por la inscripción a favor de un tercero de la finca o derecho a que la certificación se refiera.

3.^a Por el desistimiento del solicitante.

4.^a Por la revocación del poder notificada al Registrador, cuando el solicitante actúe como apoderado del titular registral o de su cónyuge.

Y creo que para cualquiera de estas causas será aplicable lo que el artículo 354,7 establece para la primera: que «el Registrador lo hará constar por diligencia en el original sin que sea necesaria su notificación al solicitante».

En cuanto a lo que haya que hacer con el «expediente cerrado», ya he apuntado las dudas que el Reglamento sugiere y no resuelve.

C) EL VALOR DE LA CERTIFICACIÓN

a) *Valor práctico*

En mi opinión el valor práctico (quiero decir las ventajas o utilidad) de este nuevo tipo de certificación es bien raquítico, porque no hay que olvidar:

1.º Que esta certificación no cierra el Registro, por lo que pecaría de imprudente el tercero que a la vista de esta certificación y de las notificaciones o de la falta de ellas, confiando que no hay más cargas que las que una y otras revelan, «prestara sus capitales» (utilizando la terminología decimonónica) al titular registral con la garantía de la finca a que la certificación se refiera, *et sic de caeteris*...

2.º Que sobre todo en la notificación telegráfica no hay garantía de autenticidad, por lo que también sería imprudente el que a la vista del telegrama que anuncia la presentación del título de cancelación de una

hipoteca, confíe en sus relaciones con el titular registral, en la desaparición de ella, sin pensar que el telegrama puede no proceder del Registrador sino de un tercero de mala fe. Esto aparte de que los títulos presentados tienen que superar la calificación registral antes de producir efectos, por lo que es temerario obrar como si aquéllos ya la hubieran superado.

3.º Que el titular registral tiene conocimiento de aquellos asientos registrales que se practican con su consentimiento (porque ha tenido que prestarlo); y en cuanto a los que pueden practicarse contra su consentimiento, *vgr.* en virtud de mandamientos en procedimientos judiciales o administrativos, puede presentirlos, ya que tales procedimientos no se siguen a espaldas de dicho titular.

Si, pues, el titular registral no necesita información y el tercero no debe confiar en ella, no se me ocurre qué utilidad puede tener este nuevo tipo de certificación. Se dirá que mediante ella un cónyuge puede seguir la actividad del otro sobre sus bienes propios o en la administración de algunos bienes gananciales, es decir de los que se hallen inscritos a nombre de éste (porque para los restantes y para los actos dispositivos de todos, se necesitará el consentimiento de ambos); pero el montaje de todo este sistema informativo para que una mujer recelosa pueda «espiar» durante un mes a su marido, o viceversa, recuerda aquello que decía un autor respecto a las empresas minúsculas que adoptan la forma de sociedades anónimas: que dan la misma sensación ridícula que si un niño se vistiera la coraza de un guerrero...

Sin embargo, no excluyo ni la sana intención del reglamentador ni la posibilidad de que un más detenido estudio de la nueva figura, y sobre todo la práctica cotidiana, tescubran una mayor utilidad de la certificación con información continuada.

b) *Valor probatorio*

Insisto en la idea antes expuesta: el artículo 354 organiza un sistema de información a base no de dos certificaciones sino de una certificación tomada de los Libros (y de cuyo contenido será copia o transcripción literal, en relación o mixta) y una copia o reproducción de esa certificación que el precepto llama «original».

Pues bien: respecto a esta última, que precisamente es la que ha de conservar el Registrador, no cabe duda que podría aportarse (a menos que se entienda que ha de permanecer archivada indefinidamente en el Registro) ante cualquier autoridad o funcionario, en cualquier expediente o procedimiento, para acreditar con arreglo al artículo 225 de la Ley «la libertad o gravámenes de los bienes inmuebles o derechos reales»

(aquí del inmueble o derecho a que se refiera) y en general haría prueba, con arreglo al artículo 1.218 del Código Civil, del contenido del Registro.

Pero en cuanto a la copia, que precisamente es lo que se entrega al interesado, será aplicable el artículo 1.221, último párrafo, del Código Civil: «La fuerza probatoria de las copias de copia será apreciada por los Tribunales según las circunstancias». Es decir que el interesado puede encontrarse con la desagradable sorpresa de que su certificación-copia prueba menos de lo que él creía, por lo cual lo más prudente será obtener otra certificación (y ya van tres documentos) si se trata de acudir a los Tribunales. Por todo esto mi modesta opinión es que el artículo 354 debió huir de toda alusión a copia para no atraer la aplicación del artículo 1.221 del Código Civil.

Madrid, 7 de marzo de 1984.

PEDRO AVILA ALVAREZ