

el presente caso hay una cesión de contrato encuadrada en la definición doctrinal y jurisprudencial de esta figura, (cesión de todos los derechos sobre la finca, subrogación del cesionario en el pago de las letras y en todas las obligaciones) citando al respecto las sentencias del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1993, 5 de marzo de 1994, 9 de diciembre de 1997, 19 de mayo, 19 de septiembre y 27 de noviembre de 1998.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en cuanto al primer defecto, la presentación de la escritura de transformación es preceptiva por razones de tracto sucesivo (artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria). Que con respecto al segundo defecto, no ha habido acreditación de la alteración del número de policía de la finca (artículos 51.2.b de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre y artículo 437 del Reglamento Hipotecario). Que en cuanto al tercer defecto la entidad I.L., S.L. no puede vender directamente al último comprador, sino que debe seguirse el orden que se deriva de los documentos privados cuyo contenido se eleva a público (resolución de 21 de julio de 1999, 14 y 24 de mayo de 1999). Que no hay cesión de contrato, pues ésta requiere el consentimiento de cedente, cesionario y cedido, y el consentimiento de este último, en el caso que nos ocupa, llega cuando las obligaciones ya están cumplidas y teniendo en cuenta las sentencias del Tribunal Supremo de fecha 6 de marzo de 1973, 26 de Noviembre de 1982, y la doctrina científica (Diez Picazo y Gullón, Carlos Lasarte), para hablar de auténtica cesión es preciso que las prestaciones recíprocas se encuentren todavía total o parcialmente pendientes de ejecución y concurra el consentimiento de todos los interesados. Que con respecto al cuarto defecto hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 256 de la Ley Hipotecaria y la carta de pago no fue presentada con la escritura en el momento de la calificación y por último hay un hecho imponible que no ha sido objeto de autoliquidación, la primera transmisión de don A.S.S. y esposa a doña D.N.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana estimó el recurso interpuesto revocando los cuatro defectos de la nota.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en sus legaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 919, 923 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, 661 y 1259 del Código Civil, 9, 18, 20, 82 y 254 de la Ley Hipotecaria, 51 y 437 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de octubre de 1987, 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo y 15 de diciembre de 1997, 21 de junio de 1999 y 10 de septiembre de 2001.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Figura inscrita en el Registro una casa, número 19 de una calle, diciéndose en la escritura que ahora es el número 21, a favor de una inmobiliaria, que aparece en el Registro de la Propiedad como Sociedad Anónima, y ahora es Limitada; Se presenta una escritura pública de la que resulta que mediante documento privado dicha entidad vendió a doña Ramona T.V., a la sazón casada con don Isidro R.M. dicha casa. Con posterioridad, la citada señora, con autorización de su marido, también en documento privado, cedió los derechos sobre dicha casa a don Alonso T.C.. El comprador demanda en juicio declarativo a la sociedad titular registral, a la primera compradora y, por fallecimiento del marido de ésta, a sus hijos. Habiéndose allanado todos los demandados, la sentencia condena a la sociedad, a doña Ramona y a sus hijos al otorgamiento de la pertinente escritura a favor del demandante; se acompaña testimonio de la Sentencia, de la que resultan los particulares de los documentos privados de venta y cesión, así como del consentimiento de la sociedad a la cesión efectuada; Otorgan la escritura el demandante y todos los demandados y se reseñan en la misma los particulares procedentes de la transformación de la Sociedad, tomados de la escritura correspondiente, que figura inscrita en el Registro Mercantil, así como de las expresadas transmisiones, y, al pie de la misma figura nota de presentación de la autoliquidación en

la Oficina Liquidadora; El Registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos: 1) Debe aportarse la escritura de transformación de «Inmobiliaria L.», S.A. en S.L.. 2) Debe aportarse un certificado del Ayuntamiento acreditativo del cambio de número de la finca en la calle X. 3) Las estipulaciones no son acordes con los documentos privados de venta. 4) Aportar (debe querer decir no aportarse) la carta de pago del Impuesto. El Notario recurre la calificación. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, revocando aquélla. El Registrador apela el Auto presidencial.

2. El primero de los defectos ha de ser revocado. Como ha dicho para casos análogos este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2001), acompañándose a la escritura de venta testimonio suficiente, tomado de la de transformación, de los particulares de ésta, en la que figura también nota de su inscripción en el Registro Mercantil, nada impide que, en el mismo cuerpo de la inscripción se haga constar dicho evento, para lo cual son suficientes los documentos presentados.

3. En cuanto a la exigencia de que se aporte certificado del Ayuntamiento para el cambio de número de una finca, el que no se pudiera practicar tal cambio de número, si no se considera suficientemente acreditado, no es un defecto que impida la inscripción, pues, si se identifica la finca —y el Registrador no tiene duda de su identidad— podría inscribirse sin cambiar dicho número, produciéndose dicho cambio, bien de oficio por el Registrador, bien a solicitud de los interesados, con el simple oficio de la alcaldía a que se refiere el artículo 437 del Reglamento Hipotecario;

4. En cuanto al tercero de los defectos, también debe revocarse. Constan de la escritura y de la sentencia que se acompaña las dos transmisiones de derechos producidas por los documentos privados correspondientes, de donde debe tomarlas el Registrador para hacer constar en los libros a su cargo todas las vicisitudes producidas en la finca. No se da, como alega el Registrador, el mismo supuesto de otras Resoluciones de la Dirección General (cfr. las citadas en el «vístos»), pues, en primer lugar, actúan todos los interesados y no el Juez, por lo que no se da el problema de posible exceso en la representación producido por la intervención de éste, y, en segundo, no existe aquí un salto de transmisiones, sino que se expresan en la Sentencia las distintas transmisiones realizadas, de forma que las mismas pueden reflejarse en el Registro.

5. En cuanto a la falta de presentación de la carta de pago del Impuesto, también tiene declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 21 de octubre de 1987) que la nota al pie del título expresiva del pago, exención o no sujeción —ahora, de la presentación de la autoliquidación correspondiente— es suficiente para la inscripción, sin perjuicio de que el Registrador, si lo estima procedente, pueda poner en conocimiento de las autoridades fiscales lo que considere oportuno.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial, con revocación de la calificación del Registrador.

Madrid, 5 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

4346

RESOLUCIÓN de 8 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen García Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Olmedo, don Juan Jiménez de la Peña, a practicar una anotación preventiva de derecho hereditario, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada, doña Carmen García Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Olmedo, don Juan Jiménez de la Peña, a practicar una anotación preventiva de derecho hereditario, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El 29 de septiembre de 1993, doña Carmen García Martínez dirigió instancia al Registro de la Propiedad de Olmedo, solicitando anotación

preventiva de derecho hereditario a su favor sobre la finca registral 1.728 y sobre los bienes sobre los que ostentara algún derecho su fallecida madre, doña Josefa M. C., e inscripción en el Libro de Alteraciones de las Facultades de Administración y Disposición.

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Olmedo, el 6 de octubre de 1999, acompañada de fotocopia del certificado de defunción, del certificado del Registro General de Últimas Voluntades y del testamento de doña Josefa M. C., fue objeto de la siguiente calificación: «Se deniega la anotación preventiva de derecho hereditario a que se refiere la precedente solicitud, por haberse apreciado los defectos siguientes: 1. No acreditarse el pago o autoliquidación del Impuesto ni acompañarse la Carta de Pago (artículos 253 a 255 de la Ley Hipotecaria). 2. No constar la firma legitimada notarialmente de doña Carmen García Martínez (artículo 256 del Reglamento Notarial). 3. No aportarse duplicado de la solicitud para su archivo (artículo 410 del Reglamento Notarial). 4. No aportarse los originales del testamento -copia auténtica-. Certificado de Defunción y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de doña Josefa M. C.; no pudiendo reputarse documentos auténticos las fotocopias (artículos 3, 16 y 46 de la Ley Hipotecaria y 33, 76 y 78 de su Reglamento). 5. Se deniega la anotación preventiva de derecho hereditario respecto de la finca registral 1.728, inscrita al tomo 1.963, libro 30, folio 17 por la causa siguiente: La sexta parte indivisa que perteneció a don Ángel G. G., casado con doña Josefina M. C., según la inscripción 4.ª de dicha finca, fue vendida a la entidad «C. C-L. S. A.», en virtud de las siguientes escrituras: a) Escritura autorizada por el Notario de Portillo, don Luis Fernando Martínez Cordero, el 28 de abril de 1992, número 514 de su protocolo, en que don Fidel S. de I., actuó en nombre y representación, como mandatario verbal de los cónyuges don Ángel G. G. y doña Josefina M. C. b) Escritura de ratificación otorgada el 19 de mayo de 1992, ante el Notario de Portillo, don Luis-Fernando Martínez Cordero, número 587 de su protocolo, en la que comparecieron los cónyuges don Ángel G. G., industrial, y doña Josefina M. C., sin profesión especial, vecinos de Madrid, calle xxxxxx, con DNI xxxxxx y xxxx, interviniendo en su propio nombre y derecho, y ratificaron en todas sus partes la representación verbal alegada por don Fidel S. de I. en la escritura mencionada en el apartado a). Ambas escrituras, entre otros documentos, dieron lugar a la inscripción 5.ª de la finca 1.728, al folio 172 del tomo 1.963; libro 30 de Boecillo de fecha 21 de abril de 1999 (artículo 20.1 y 2 de la Ley Hipotecaria). 6. Y se deniega la práctica de cualquier asiento en el Libro de Alteración de Facultades de Administración y Disposición por la causas siguientes: 6.1 No aportarse título hábil para practicar dichos asientos (artículos 199 y 214 del Código Civil; 2.3 de la Ley Hipotecaria y 390 del Reglamento Hipotecario). 6.2 No estar claro respecto de qué persona se practique la inscripción reseñada (artículos indicados). 6.3 No poderse deducir qué clase ni qué amplitud de alteración se pretende hacer constar. (artículos indicados y 210 del Código Civil). Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-León en el plazo de tres meses, conforme a lo dispuesto en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Olmedo, 10 de noviembre de 1999. El Registrador». Firma ilegible. Posteriormente una vez interpuesto el recurso gubernativo, fueron presentados con fecha 3 de enero los documentos a que se refiere la nota de calificación. Se reitera la anterior calificación con fecha 4 de enero de 2000.

III

La Letrada, doña Carmen García Martínez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que se acompaña testimonio de la documentación sucesoria auténtica. Que la anotación del derecho hereditario se hará a favor de los herederos, que son los que constan en el testamento, acompañándose copia del certificado de defunción y de últimas voluntades del esposo de doña Josefa M. C., fallecido el 21 de enero de 1996. Que de acuerdo con los artículos 146 y 206 del Reglamento Hipotecario es la finca registral número 1.728, la que sufre las limitaciones por haber fallecido el 7 de noviembre de 1995, doña Josefa M. C., que era propietaria de una sexta parte indivisa. Que la citada señora era socia de la sociedad mercantil «C. C-L., S. A.», e igualmente su esposo, por lo que la sociedad de gananciales aún sin liquidar, sigue teniendo derecho sobre la citada finca registral, independientemente de que resulte o no

invalidada la escritura de 28 de abril de 1992. Que se solicita la anotación preventiva del derecho hereditario a favor de los herederos de doña Josefa M. C., sobre la finca registral 1.728.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º En cuanto al defecto primero, es una cuestión que deriva de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, siendo recogido el mismo criterio en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su número 1, y el artículo 33 de la Ley 29/1987, de diciembre, sobre Normas Reguladoras del Impuesto de Sucesiones y Donaciones y, por último, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de diciembre de 1862, 1 de abril de 1863, 31 de diciembre de 1873, 24 de abril de 1883, 23 de mayo de 1890, 12 de febrero de 1896, 26 de octubre de 1898, 18 de marzo de 1905, 26 de enero de 1912, 25 de marzo de 1930, 12 de junio de 1930, 26 de abril de 1938, 15 de julio de 1946, 20 de febrero de 1954 y 21 de diciembre de 1987, entre otras. 2.º En lo que se refiere al defecto segundo se basa en el artículo 256 del Reglamento Notarial y 166, número 11 del Reglamento Hipotecario. 3.º En lo relativo al defecto tercero, en virtud de la obligación de archivar los documentos privados para formar con ello el legado a que se refiere el artículo 410 del Reglamento Hipotecario. 4.º En cuanto al defecto cuarto, que al tiempo de la calificación que dio lugar a la nota de calificación tan sólo se aporta fotocopia de los documentos indicados. Que al tiempo de recibirse los documentos enviados por el Tribunal Superior de Justicia, se aporta testimonio notarial de los documentos dichos. Que se aportan unos documentos notariales que el Registro nunca tuvo a la vista para realizar la calificación, lo cual implica que no pueda modificarse la misma. Que puede considerarse subsanado el defecto en cuanto al testamento (Resolución de 30 de diciembre de 1912), pero no en cuanto a los demás documentos (Resolución de 11 de mayo de 1900). 5.º En lo que se refiere al defecto quinto. Que en lo relativo al aspecto registral cabe citar el artículo 20, 1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria y Resolución de 4 de marzo de 1876, pronunciándose en el mismo sentido la doctrina hipotecaria y en cuanto al aspecto civil hay que señalar que conforme al artículo 659 del Código Civil, si los cónyuges citados han vendido en vida la sexta parte indivisa de la finca 1.728, no puede incluirse en la herencia de la esposa. En este punto se pueden citar las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 1988, 20 de mayo de 1965, 17 de mayo de 1974 y 5 de junio de 1985. Que el recurso gubernativo no es cauce procesal admisible para discutir acerca de la validez de la escritura de 28 de abril de 1992. Que pretender que el hecho de ser socio de una sociedad anónima, confiere derechos en las fincas propiedad de la sociedad es absurdo. Otra cosa es que a las herencias yacentes de los esposos pertenezcan las acciones de la sociedad. Que en la solicitud inicial se solicitaba la anotación preventiva del derecho hereditario a favor de doña Carmen García Martínez, respecto a los bienes sobre los que ostentara algún derecho su fallecida madre doña Josefa M. C. y en el escrito de interposición del recurso se pide la misma anotación a favor de los herederos que son los que constan en el testimonio: Don Ángel G. M., don Roberto G. M., y doña Carmen G. M., fallecido el 21 de julio de 1996. Que esto produce la inadmisión de la nueva pretensión en el recurso gubernativo, al amparo del artículo 117 del Reglamento Hipotecario. 6.º Y, por último, en relación con el defecto sexto, hay que señalar que no está claro respecto a qué persona se pretende la inscripción, pues si se pretende respecto a la sociedad, no concurre ninguna circunstancia que afecte a sus facultades de administración y disposición y en cuanto a la finca hay que decir que sólo las personas físicas o jurídicas son susceptibles derechos y obligaciones. Que hay que hacer hincapié en que el Libro de Alteraciones en las facultades de Administración o Disposición es un Libro de Personas. Que no puede admitirse que una instancia privada pueda dar lugar a una inscripción en el Libro referido (artículos 199 y 214 del Código Civil; 2.4 de la Ley Hipotecaria y 390 del Reglamento Hipotecario). Que no se puede deducir qué clase de amplitud de alteración se pretende hacer constar.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-León, confirmó las notas del Registrador fundándose en los argumentos aducidos por éste.

VI

La Letrada recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 210 y 214 del Código Civil, 2, 3, 16, 20, 46 y 253 a 255 de la Ley Hipotecaria, 33, 76, 78, 117, 166, 390 y 410 de su Reglamento y 256 del Reglamento Notarial.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: — Se presenta en el registro instancia privada solicitando la anotación de derecho hereditario, así como «la inscripción según los artículos 146 y 206 del Reglamento Hipotecario en el Libro de Alteraciones de las Facultades de Administración y Disposición». A tal instancia se acompañan fotocopias del testamento, certificación de defunción y del Registro general de Actos de Última Voluntad; — El Registrador deniega la inscripción por los defectos que se señalan en la nota de calificación anteriormente transcrita. Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso, apelando la recurrente el Auto Presidencial.

2. Con la interposición del recurso, y, con posterioridad, ante esta Dirección General, la solicitante de la anotación ha aportado determinados documentos, que no pueden tenerse en cuenta por no haber sido presentados al Registrador en el momento de la calificación (cfr. artículo 117 del reglamento hipotecario).

3. Respecto al primero de los defectos, la falta de pago del Impuesto correspondiente, ha de ser confirmado. Los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria establecen que no pueden tener acceso al Registro, permitiéndose únicamente el asiento de presentación, aquellos actos o contratos que devenguen impuestos sin el pago del impuesto devengado.

4. Igual camino ha de predicarse del segundo de los defectos. Como establece el artículo 166, 11 del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que los suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el Registrador, ninguno de cuyos requisitos se cumple en el presente supuesto.

5. Respecto a la no presentación de duplicado de la instancia, a los efectos de archivo en el legajo correspondiente (cfr. artículo 41.º del Reglamento Hipotecario), puede considerarse que la presentación de duplicados por el interesado es una obligación de la que, en los momentos actuales, dados los medios técnicos que obran en el Registro, puede prescindirse, pudiendo ser cumplida la obligación de archivo por la obtención por el Registrador de la oportuna fotocopia (cfr. artículo 3 del Código Civil).

6. También ha de confirmarse el defecto cuarto. Las fotocopias de documentos públicos no tienen la consideración de documentos públicos, por lo que los presentados no cumplen con el requisito esencial de documentación pública o auténtica establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

7. El defecto 5.º expresa que la finca 1.728, sobre la que especialmente se pide la anotación de derecho hereditario, consta inscrita a favor de una persona jurídica distinta del causante, y, por ello, ha de ser confirmado. La afirmación de la recurrente de que sus padres tienen parte en la finca, por ser partícipes en la sociedad titular, y que, por ello, es posible la anotación preventiva, supone el desconocimiento de los más elementales conceptos sobre la personalidad jurídica pues el único bien que tendrán sus progenitores serán las acciones correspondientes de la sociedad titular.

8. Respecto a la práctica de cualquier asiento en el Libro de Incapacitados —denominado por la reforma de 1998 de alteraciones de las facultades de administración y disposición—, también ha de confirmarse la calificación. Se trata de una petición que, ni se sabe qué alteración de facultades se pretende inscribir, ni de qué persona se alega la alteración de facultades solicitada, ni en qué título se funda la solicitante.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador y el auto presidencial, salvo en lo que se refiere al defecto 3.º

Madrid, 8 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

4347

RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de A Coruña don José Manuel Lois Puente, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de la misma capital, don Hortensio Saavedra Queimadelos, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario a A Coruña, don José Manuel Lois Puente, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de la misma capital, don Hortensio Saavedra Queimadelos, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el 10 de febrero de 1999 el Notario de La Coruña, don José Manuel Lois Puente, «Bankinter, S. A.» y don E.M.L., modificaron un contrato de préstamo hipotecario, en cuya titularidad se había subrogado el primero y cuya deuda había asumido el segundo, convenido en su día por importe de 5.313.000 pesetas, de las que al tiempo de la novación quedaban pendientes de amortizar 3.486.443 pesetas. En virtud de la novación se ampliaba el plazo de duración del préstamo y el banco concedía al nuevo propietario de la finca una ampliación del préstamo, que pasaba a ser de 9.500.000 pesetas, mediante la entrega en el propio acto de 6.013.557 pesetas, modificando igualmente el interés y la garantía hipotecaria, ésta a través de la ampliación de la responsabilidad hipotecaria de la finca originalmente hipotecada y la constitución de hipoteca sobre otra, de suerte que aquella pasaba a responder por principal de 8.620.000 pesetas.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de A Coruña, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado por el Registrador que suscribe el documento precedente, que fue presentado por fax el 11 de febrero de 1999, consolidado el 19 del mismo mes, retirado por el presentante para pago de impuesto, reintegrado el 3 de marzo, retirado por el presentante con nota de observaciones el 3 de abril, y presentado nuevamente el 5 de los corrientes, bajo el asiento número 44 del «Diario 39», se deniega su inscripción, por los defectos siguientes: 1. Se pretenden garantizar intereses de demora, que no estaban garantizados por la hipoteca que se amplía, sin que se haga novación de ésta, ni se exprese en la escritura el tipo y forma de devengo de tales intereses (artículo 144 de la Ley Hipotecaria). 2. La garantía hipotecaria que se pacta en la cláusula sexta es incorrecta porque —sin tener en cuenta que la hipoteca subsiste íntegra mientras no se cancele, aunque se reduzca la obligación garantizada— se parte no del crédito que se amplía, sino del capital que se dice pendiente, sin que se dé carta de pago y se consienta la cancelación parcial de aquélla, con infracción de los artículos 1.876 del Código Civil, 104 y 122 de la Ley Hipotecaria y 179 y 240 del Reglamento Hipotecario. Los defectos se consideran insubsanables sin nuevo otorgamiento, por lo que no se ha tomado anotación preventiva de suspensión que, además, no se ha solicitado. Contra esta calificación, podrá interponerse Recurso Gubernativo en el plazo de tres meses conforme se señala en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. A Coruña, 13 de mayo de 1999. El Registrador». Sigue la firma.

III

El Notario autorizante de la escritura recurrió en vía gubernativa la calificación registral con base en los siguientes argumentos: Que en cuanto al primero de los defectos, no pactarse la novación de la hipoteca es sorprendente por cuanto invoca el artículo 144 de la Ley Hipotecaria que, precisamente, autoriza las modificaciones hipotecarias exigiendo solamente, como no podía ser de otra forma, que para su eficacia frente a terceros tenga el oportuno reflejo registral; que es cierto que la escritura de novación no indica ni el tipo ni la forma de devengo de los intereses de demora, pero si constaba en la escritura de préstamo original aunque sin garantizarlos expresamente, cosa que ahora si se hace; que ello es posible por