

## Fundamentos de Derecho

## II

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 117 y 298 del Reglamento Hipotecario.

1. Los hechos concurrentes en el presente recurso son los siguientes:  
a) Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de liquidación de gananciales y adjudicación de herencia para la inmatriculación de una finca con la siguiente descripción: «Finca urbana en Sigüenza, (Guadalajara), calle Carretera de Alcuneza, sin número, de sesenta y cuatro metros cuadrados, compuesta de semisótano destinado a cuadra, planta primera y cámara. Linda: derecha, paso a las huertas; izquierda, caz; y fondo, huerta de don Florencio Arranz para Inmobiliaria Cid y Caz». Esta descripción está tomada de la escritura de compraventa de 16 de mayo de 1981 a favor del causante que se aporta como título previo. b) El propio documento que se pretende sea inmatriculador de la finca en cuestión continúa exponiendo: «No obstante lo anterior, según se desprende de la Certificación Catastral descriptiva y gráfica que luego se cita, y según manifiestan los comparecientes, actualmente la situación real de la finca es la que se corresponde con la siguiente descripción: «Finca urbana sita en la calle Ramón y Cajal, número 17, en Sigüenza (Guadalajara). Tiene una superficie total de mil quince metros cuadrados. Es de forma poligonal y es sensiblemente alargada en sentido suroeste noreste, y linda: sureste, con la calle Ramón y Cajal, en una linde quebrada de longitudes 10,10 metros y 29,45 metros; noreste con la calle José Echegaray en una longitud de 21,33 metros; noroeste con la calle Hermanos Machado, en una longitud de 19,03 metros ...» La Registradora suspende la inscripción solicitada por el siguiente defecto: «Debe acreditarse la previa adquisición del causante mediante el acta de notoriedad prevista en el artículo 298 Reglamento Hipotecario, dado que el documento adquisitivo aportado a tal efecto no permite identificar de forma indubitada la finca.»

2. Es evidente que el recurso no puede prosperar por no poderse entender cumplido el requisito establecido tanto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria como, posteriormente, en el artículo 298 de su Reglamento, de la necesaria acreditación fehaciente por el transmitente de su adquisición de la finca o derecho con anterioridad a la fecha del título inmatriculador. Según los documentos presentados al Registrador para su calificación, el título previo se refiere a una finca edificada de 64 metros cuadrados y la descripción actual que se pretende sea de la misma finca se refiere a una urbana de 1.015 metros cuadrados y además, cuyos linderos no pueden identificarse con los del título anterior.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación recurrida.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Sigüenza.

**21012** *RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de España Inversiones Camp, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Manuel Chamorro Posada, en nombre de Caja de España Inversiones Camp, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña M.<sup>a</sup> José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

## Hechos

## I

El 15 de noviembre de 2001, ante el Notario de Valladolid don Jesús Torres Espiga, Caja España de Inversiones Camp y los cónyuges don Luis Alberto D. D., y doña María del Pilar A. M., otorgaron escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5, fue calificada con la siguiente nota: «En relación con el documento de fecha 15 de noviembre de 2001 del/a Notario de Valladolid, don/ña Jesús Torres Espiga, número de protocolo 2001/01230, que ha sido presentado con fecha 26 de diciembre de 2001, con el número entrada 4896/01, asiento 718 del Diario 30, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el/los siguiente/s defecto/s: Cuando los cónyuges Luis Alberto D. D. y doña María del Pilar A. M., adquirieron la finca el 31 de mayo de 2001, se dijo que el saldo pendiente de amortizar ascendía a 7.213.046 pesetas. Lo primero que deberá aclararse es cual sea el importe del préstamo que se acoge a la subsidiación y que deberá amortizarse en el plazo de 13 años a contar desde la fecha de la escritura. Por otra parte al pasar de un interés variable a fijo es preciso señalar claramente cual sea la nueva responsabilidad hipotecaria, sin que pueda quedar definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado. Resolución de 5 de noviembre de 1999. Debe dejarse sin efecto la cláusula décima ya que la finca además de con la hipoteca que ahora se modifica, se encuentra afectada a favor de Hacienda por autoliquidación del impuesto —varias notas—. Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado de sesenta días hábiles, finaliza el 7 de marzo de 2002, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, dejando a salvo la excepción prevista en el artículo 97 del Reglamento Hipotecario. Valladolid, a 31 de diciembre de 2001.» Sin firma.

## III

El Letrado don Manuel Chamorro Posada, en nombre de Caja España de Inversiones, Camp, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que se pone de manifiesto la ausencia de la firma en la nota de calificación, con lo que se incurre en vulneración de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 30/1992 y 253.3 de la Ley Hipotecaria. 2. En lo referente al primer párrafo de la nota, hay que señalar que se trata de un párrafo descriptivo carente de contenido valorativo. 3. En lo relativo al segundo párrafo de la nota, la escritura no deja lugar a duda alguna. Que según la estipulación primera del apartado I de su parte dispositiva, se conviene por las partes una mera novación modificativa de la obligación garantizada con la hipoteca, consistente en el régimen jurídico de la restitución del capital prestado en virtud del préstamo garantizado con la hipoteca. Que a este efecto se describen en la escritura las cuotas resultantes y se protocoliza junto con las misma el cuadro de amortizaciones. Que según las estipulaciones segunda, cuarta y sexta se conviene por las partes una nueva novación modificativa de las obligaciones garantizadas con la hipoteca consistente en el régimen jurídico de la remuneración del capital prestado en virtud del préstamo garantizado con la hipoteca. A este efecto se confirman claramente en la escritura los tipos de interés resultantes de la aplicación al préstamo del régimen subsidiario. Que en ningún lugar se tiene por modificada por las partes la obligación en cuanto a la determinación de la cuantía del principal prestado. 4. Que en cuanto al tercer párrafo de la nota hay que señalar que la Resolución citada en la misma carece de aplicación en el presente caso, puesto que el supuesto de hecho es un negocio jurídico modificativo y no extintivo de la obligación garantizada. Que en cuanto a la arbitrariedad que entraña la nota recurrida en este párrafo se ha pronunciado la Dirección General en Resoluciones de 28 de septiembre y 6 de noviembre de 2000, 27 de febrero, 13 de marzo, 5 y 9 de abril, 16 y 29 de mayo y 11 de junio de 2001. 5. En lo relativo al cuarto párrafo de la nota, con la mera lectura de la estipulación décima de la escritura, se advierte que no desencadena las consecuencias suspensivas en ellas previstas una mención registral cual puedan ser las notas de afección mencionadas en la nota de calificación.

## IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota informó: Que se solicita, en primer lugar se proceda a la inadmisión del recurso al basarse en una nota de notificación de defectos, emitida conforme preceptuaba el primer párrafo del artículo 429 del Reglamento Hipotecario. Que con carácter subsidiario para el caso de estimar la procedencia del recurso interpuesto se proceda a informar: Que aunque el recurrente distingue entre primer y segundo párrafo de la nota, se considera que ambos deben ser tratados conjuntamente, al guardar íntima conexión entre sí. Que se trata de saber por exigencias derivadas del principio de especialidad y en base a la claridad y precisión que es dado exigir a los pronunciamientos registrales, cual sea el importe del préstamo afectado por el nuevo régimen, teniendo en cuenta el alcance de la novación operada y se trata de evitar

al mismo tiempo que se de el supuesto de la Resolución de 26 de mayo de 2001. Que a tal conclusión puede llegarse si se tiene en cuenta los términos en que está redactada la escritura. En cuanto al tercer párrafo de la nota, hay que tener en cuenta que el préstamo hipotecario que ahora se nova estaba sujeto a un tipo de interés tanto ordinario como de demora variable, habiéndose garantizado a efectos del derecho real de hipoteca, los intereses ordinarios de una año al tipo máximo del 12 por 100 y los intereses de demora a dos años al tipo máximo del 18 por 100. Ahora se pasa de un tipo de interés ordinario variable a un tipo de interés ordinario fijo del 6,50 por 100; e igualmente se pasa de un tipo de interés de demora variable a un tipo de interés de demora fijo del 12,50 por 100. En estos términos no es posible mantener inalterada la responsabilidad hipotecaria de la finca, como se ha declarado en la Resolución de 5 de noviembre de 1999. Que respecto a las Resoluciones que cita el recurrente no son aplicables al caso que se contempla. Que, por último, el cuarto punto de la nota, hay que destacar que si por estipularlo así las partes, la novación queda supeditada a la condición suspensiva consistente en que al tiempo de la presentación no aparezca sobre la finca ninguna otra carga que no sea la hipoteca que ahora se nova y no varíe el rango de primera con que está inscrita dicha hipoteca, y resulta que del Registro y del propio apartado «cargas» de la escritura, la finca está gravada con otra hipoteca y con varias afecciones fiscales, al Registrador no le queda otra alternativa que no inscribir la modificación pretendida, si no se deja sin efecto la cláusula décima o se le da en su defecto una redacción adecuada. Que el recurrente diga que las notas de afección son una mención, supone además ir en contra de sus propios actos: las afecciones fiscales se recogen en la escritura en el «apartado cargas».

#### Fundamentos de Derecho

1. Respecto al primero de los defectos de la nota, aclarar cual sea el importe del préstamo que se modifica, no procede su confirmación, pues, por una parte debe tenerse en cuenta la presunción de exactitud del derecho inscrito en los términos resultantes del asiento respectivo, presunción que opera a todos los efectos legales mientras no sea adecuadamente rectificada (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), y que vincula al propio Registrador (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria); y por otra, en el título calificado se dice claramente en él otorgan I que «se modifican las condiciones del préstamo a que se refiere el exponiendo I» y, previamente, en el expositivo I se había identificado este préstamo señalando que «la finca ahora cuestionada respondía de 7.300.000 pesetas por principal...».

2. En cuanto al segundo de los defectos de la nota, es doctrina de esta Dirección General (vid. Resolución de 5 de noviembre de 1999) que el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1.857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (cfr. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que pactándose ahora un tipo fijo para los intereses remuneratorios y moratorios, no cabe que la cobertura hipotecaria quede definida por referencia a unos tipos de interés distintos de los estipulados, como ocurre en el caso debatido, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la transcendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos, máxime cuando expresamente se pacta que permanecen inalterados los restantes pactos de la escritura de constitución del préstamo que ahora se cuestiona.

3. Por último, el tercero de los defectos, también ha de ser confirmado; la previsión de los propios otorgantes de condicionar suspensivamente la novación pactada a la inexistencia sobre la finca de otras cargas distintas de la hipoteca que ahora se ejercita, así como la existencia en el caso de tales otras cargas (entre ellas una hipoteca posterior), así lo impone, sin que sea necesario debatir ahora si en relación con dicha cláusula, las notas de afección fiscal podrían o no entenderse incluidas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primero de los defectos y desestimar en cuanto al resto, confirmándose en ello la nota impugnada.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de septiembre de 2002.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valladolid, 5.

**21013** *RESOLUCIÓN de 16 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Fátima Morón Gómez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, doña Reyes Muñiz Grijalvo, a inscribir un auto de adjudicación y cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Fátima Morón Gómez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, doña Reyes Muñiz Grijalvo a inscribir un auto de adjudicación y cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

En el procedimiento ejecutivo número 377/1993, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Sevilla, fue dictado auto en fecha 20 de enero de 2000, acordando el remate de las fincas embargadas (registral 673 de Santa Bárbara de Casa) a favor de don Bartolomé G. G., y doña Fátima M. G., así como la cancelación de todas aquellas anotaciones e inscripciones que hubiesen podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

##### II

Presentado testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino fueron calificados con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento que se presentó el día 6 de abril último, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe deniega la inscripción ordenada por los siguientes defectos insubsanables: El Embargo letra E, de la mitad indivisa de la finca registral número 673 de Santa Bárbara de Casa, practicado el 2 de agosto de 1993, se canceló por caducidad conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, con fecha 10 de noviembre de 1997. Encontrándose la finca inscrita a nombre de tercera persona, don Francisco S. V., y con carácter presuntivamente ganancial con doña Leonor D. O., el artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide cualquier inscripción posterior practicada como consecuencia de un procedimiento del que en su día se tomó anotación preventiva de embargo, hoy caducada. Contra la presente calificación, se podrá interponer recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha de esta nota, por medio de escrito presentado a la Registradora que suscribe la presente nota y dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Valverde del Camino, a 19 de mayo de 2000.—La Registradora, Reyes Muñiz Grijalvo.»

##### III

Doña Fátima Morón Gómez interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación alegando: Que se equivoca la Registradora de la Propiedad con la anterior calificación, pues, no tiene en cuenta lo que establece el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, existiendo reiterada jurisprudencia sobre el momento en que deben considerarse caducadas las anotaciones preventivas de embargo, entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1982 y la de la Audiencia Provincial de Madrid 1994/318 establece, esta última, que la resolución firme a la que alude el artículo 199 del Reglamento Hipotecario es aquella que declare terminado el procedimiento interpuesto por completa ejecución del mismo. Por ello el embargo preventivo ordenado en el procedimiento ejecutivo 377/93, no caducó en noviembre de 1997, sino que se encuentra en vigor hasta el momento de la plena resolución del procedimiento ejecutivo con el Auto de Cesión de remate de fecha 20 de enero de 2000.

##### IV

La Registradora en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el objeto del presente recurso es determinar si cancelada por haber incurrido en caducidad una anotación preventiva de embargo procede practicar una inscripción de dominio derivada de un auto de adjudicación, que se presenta en el Registro con posterioridad a dicha cancelación y encontrándose ya la finca inscrita en favor de tercero, planteándose, también el recurrente, con carácter general, si las anotaciones