

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

Hechos

I

17383 *RESOLUCIÓN de 7 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la modificación del modelo de contrato de arrendamiento financiero mobiliario, letras de identificación «L-DLL», para su utilización por la entidad mercantil De Lage Landen International, B. V., sucursal en España.*

Accediendo a lo solicitado por D. Miguel María Vallarino Montes, en representación de De Lage Landen International, B. V., sucursal en España, con domicilio social en Madrid, calle José Bardosano Baos, n.º 9, con código de identificación fiscal B-0031602-F.

Teniendo en cuenta:

Primero.—Que la mencionada entidad ha solicitado por escrito de fecha 28 de junio de 2005, se aprueben las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero mobiliario y en sus anexos I, II, III y IV, con las letras de identificación «L-DLL», aprobado por Resolución de esta Dirección General de fecha 13 de octubre de 2004 (BOE de 8 de diciembre de 2004). Las condiciones generales del contrato han sido depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación de Madrid.

Segundo.—Que se ha emitido el preceptivo informe no vinculante por el Registrador Central de Bienes Muebles II.

Tercero.—Que el Registrador adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, Sección Tercera, ha informado favorablemente a la aprobación de las modificaciones solicitadas.

Esta Dirección General ha acordado:

1.º Aprobar la modificación del modelo de contrato de arrendamiento financiero mobiliario y de sus anexos I, II, III y IV, aprobado por Resolución de 13 de octubre de 2004, para ser utilizado por la entidad De Lage Landen International, B. V., sucursal en España, con las letras de identificación «L-DLL».

2.º Disponer que se haga constar en el impreso la fecha de esta Resolución y la de 13 de octubre de 2004.

Madrid, 7 de septiembre de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

17384 *RESOLUCIÓN de 12 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Teijeiro Vidal, notario de Móstoles, frente a la calificación del registrador de la propiedad de San Javier n.º 2, negando la inscripción de escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Teijeiro Vidal, notario de Móstoles, frente a la calificación del señor registrador de la propiedad de San Javier número 2, Don Santiago Laborda Peñalver, negando la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario autorizada por el recurrente, con fecha de 5 de noviembre de 2004.

Mediante escrito de fecha de 14 de marzo de 2005 don Francisco Javier Teijeiro Vidal, notario de Móstoles, interpuso gubernativo contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de San Javier, don Santiago Laborda Peñalver a inscribir una escritura de préstamo hipotecario. Los hechos son los siguientes:

Por escritura de préstamo hipotecario que fue otorgada en Móstoles el día 5 de noviembre de 2004, ante el Notario de dicha residencia, Don Francisco Javier Teijeiro Vidal, con el número 3944 de orden de su protocolo, la entidad Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito (en adelante UCI) concedió a don Francisco Mejía Solomando un préstamo garantizado con hipoteca sobre una finca propiedad de éste sita en San Pedro del Pinatar, provincia de Murcia.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de San Javier, fue calificada con la siguiente nota: «Por la presente se le notifica la calificación negativa del documento que vd presentó/autorizó número expediente/protocolo 3.944 del Notario de Móstoles Don Francisco Javier Teijeiro Vidal, y que ha causado en este Registro el asiento número 34 del Diario 31, por las siguientes causas:

1. Del contenido de las cláusulas financieras primera, segunda y tercera, en relación con el anexo I a que se remiten y se incorpora a la escritura, no es posible conocer la duración del préstamo concedido, así como los tipos de interés aplicable a cada una de las fases en que se divide el periodo de su devolución, y las fechas de variación de los tipos (artículos 1753 y 1755 del Código Civil; 312,313 del Código de Comercio). Impide la inscripción.

2. No son inscribibles por carecer de trascendencia real o ser contrarios a normas imperativas los siguientes pactos: De la cláusula segunda, en su apartado a), desde: «... no obstante, si... Comercio», en su apartado b) desde: «... excepto... hasta... Tercera bis», desde: «Amortización anticipada... hasta... dicha fecha...». De cláusula tercera, su punto 3.º en su totalidad. El apartado b) del punto 2 de la cláusula tercera-bis y, en su punto 4, desde: «... de que... hasta... límite». Las cláusulas cuarta y quinta. De la cláusula sexta, en su apartado A) los puntos 2.º), 3.º) y 4.º) en su totalidad, en el subapartado a) de su apartado B) desde: «... y además... hasta... la Ley», y su subapartado b) en su totalidad. La cláusula séptima. De cláusula novena desde: «Además... hasta... Derecho». De cláusula décima desde: «En caso... hasta hipotecario», desde: «Las... hasta... Civil» y desde «A los efectos... hasta... fiador» y las cláusulas decimotercera, decimocuarta, decimoquinta, decimosexta, decimoséptima, e su totalidad. E igualmente la responsabilidad hipotecaria pactada para otros gastos debidos por no ser susceptible de incluirse como accesorias de la obligación principal garantizada, sin perjuicio de que pueda constituirse en su garantía una hipoteca de seguridad en los términos establecidos por las Resoluciones de la DGRN de 23-10-1987 26-11-1987 y 2-2 1998, entre otras.

Puede inscribirse el documento subsanando el/los defectos contenidos en el punto primero de esta nota, con exclusión de todo lo anterior con el consentimiento a su no registración, prestado por el presentante o interesado de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 24/2001, contra esta calificación se podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o bien solicitar el interesado calificación sustitutoria de esta mediante escrito dirigido a este Registro, en plazo de un mes, para el recurso y de quince días, para la solicitud, a contar desde esta notifica-

ción. En San Javier a 8 de enero de 2005. Firma Ilegible, El Registrador, Santiago Laborda Peñalver.

III

Don Francisco Javier Teijeiro Vidal, Notario de Móstoles, por escrito de fecha 14 de marzo de 2005, interpuso recurso gubernativo contra la calificación del Registrador con base en los siguientes fundamentos: 1.-Simultáneamente y subsumido en el mismo interpuso recurso de queja, tanto por razones de economía procesal, como porque el mismo, entendiéndose fundamental para enervar la posible alegación de la indudable –en otro caso– extemporaneidad de aquél otro recurso, por no haber sido notificado de la calificación por correo certificado, enterándose hace pocos días por los interesados. En cuanto a la idoneidad de los medios telemáticos para la notificación al Notario de la calificación negativa, adjunta el Notario a su recurso sendos escritos que acompañó a otros recursos, uno anterior y otro posterior a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha de 11 de Junio de 2004. Incluye asimismo copia del reciente recurso con tales consideraciones y otras, sobre la dispensa de notificación, si fuere factible que incluye en sus escrituras para los defectos «normales» o «usuales». 2.-En cuanto al objeto de recurso y entrando en el fondo de la cuestión, dejando de un lado los defectos «normales» o «usuales», que permiten la inscripción parcial, sin dejar de considerar el Notario si es o no correcto exponer, describir o reseñar los defectos con una mención tan poco jurídica como decir: desde... hasta..., allí reiterada. 3.-Los motivos objeto del recurso son los defectos que impiden la inscripción, a saber, los siguientes:» Del contenido de las cláusulas financieras primera, segunda y tercera, en relación con el anexo I a que se remiten y se incorpora a la escritura, no es posible conocer la duración del préstamo concedido, así como los tipos de interés aplicable a cada una de las fases en que se divide el periodo de su devolución, y las fechas de variación de los tipos, citándose como «motivación jurídica» los artículos 1753 y 1755 del Código Civil; 312 y 313 del Código de Comercio. 4.-En cuanto a que no es posible conocer la duración del préstamo concedido: como es usual en las escrituras de préstamo, la duración se fija «per relationem», por referencia al número de cuotas, en este caso 180, esto es, quince años. Se determinan tres fracciones de doce cuotas. El anexo firmado por las partes e incorporado a la escritura se preocupa de precisar que la primera cuota de la primera fase se paga al mes de la firma, esto es el 5 de diciembre de 2004 y así sucesivamente para la 2.^a y 3.^a fracción; que la cuota revisada (veremos con detalle) vencerá para cada periodo el 5 de diciembre (la referencia se toma el mes anterior, octubre de cada año), llevándose a cabo la revisión el 5 de noviembre de cada año, y que el periodo de interés fijo dura desde el 5 de noviembre de 2004, hasta el 5 de noviembre de 2005. Sinceramente cree no puede haber duda de que la duración del préstamo es de 5 de noviembre de 2004 a 5 de noviembre de 2019, pagándose la primera cuota el día 5 de diciembre de 2004 y la última el día 5 de noviembre de 2019. 5.-En cuanto a que no es posible conocer los tipos de interés aplicable a cada una de las fases en que se divide el periodo de su devolución. Según la cláusula tercera. 1.º El tipo de interés ordinario aplicable al préstamo será determinado mediante un periodo inicial, que comprende desde el 5 de noviembre de 2004, hasta «el 5 de noviembre de 2005», por remisión al apartado C) del Anexo, y después se convertirá en variable, con las condiciones de la estipulación tercera bis. Sigue: Durante el periodo inicial el préstamo es a tipo determinado, estableciendo el 4% anual; variable. Tercera bis: «Transcurrido el periodo inicial a tipo fijo, en tipo de interés se convertirá variable con estas reglas. El tipo de interés anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar se determinará mediante la adición de un margen constante de 0,25 al tipo de referencia (que es el «Tipo Cajas», como suplente o subsidiario el «Conjunto de Entidades»). Por si fuera poco, el anexo precisa: sirve de base el tipo Cajas del mes de octubre inmediatamente anterior; la revisión de lleva a cabo cada año el 5 de noviembre. Por último, según el apartado B) del anexo la cuota revisada vencerá para cada periodo el 5 de diciembre. Estima el Notario que no puede sostenerse que no se conocen los tipos de interés aplicables a cada fase. 6.-En cuanto a que no es posible conocer las fechas de variación de los tipos. El Notario pasa a desmenuzar el apartado B) del anexo que dispone: «La cuota revisada a partir del nuevo tipo de interés pendiente y del plazo restante, vencerá, para cada periodo los días 5 o inmediato hábil anterior si éste es inhábil, del mes de diciembre. Este significado de «a partir de» como equivalente a «en función de», concuerda con lo que dice el apartado d) de la cláusula segunda.-Amortización del préstamo: d) Cuarta fracción temporal... 144 cuotas... «a partir de la cuota mensual n.º 37 y para cada periodo de 12 cuotas, el importe de la cuota mensual se volverá a calcular de conformidad con el nuevo tipo de interés y el capital... Aclarada, para rechazarla, la significación no cronológica del apartado B), veamos si no puede conocerse las fechas de variación de los tipos de interés. Una cosa son los tres años con cuota conocida o determinada, y otra la fecha de variación de los tipos de interés, sin que tenga que ver lo mas mínimo una cosa con la otra: como aclara la escritura, se trata

de unas cuotas elegidas a comodidad del prestatario, «con independencia del tipo de interés y el plazo de amortización», que pueden dar lugar a una amortización inferior a la teórica, aclarándose que los intereses devengados y no satisfechos que pudieran generarse en función de el tipo de interés variable y el importe de la cuota elegida se acumularán al capital pendiente de amortización. Así las cosas, tenemos que el periodo inicial a tipo de interés determinado comienza el 5 de noviembre de 2004 y termina el 5 de noviembre de 2005, como expresamente determina el apartado D) del anexo. A partir de esta fecha comienza el interés variable, de año en año, como con toda precisión la escritura prevé su cálculo, según vimos. Así pues, el interés de los años 2.º y 3.º es el que resulta según las detalladas y precisas normas de la escritura y anexo (y lo que no resulta pagado, por insuficiencia de la cuota elegida, se acumulará al capital). Otra cosa es que a partir de la cuota mensual n.º 37 (o-sea al final de la tercera fracción comienzo de la cuarta), se volverá a calcular la cuota mensual de conformidad con... Pero el interés ya ha comenzado a variar a partir de la cuota 13. En otras palabras, que no hay que confundir las cuotas fijas elegidas para los tres primeros años, con el interés variable (precisa y detalladamente previsto) que funciona ya para la cuota 13, inicio del segundo año; con la precisión de que los intereses no pagados por no alcanzar para ello la cuota elegida, se acumularán al capital pendientes. Por todo lo expuesto acaba suplicando: a) Que se tenga por interpuesto recurso de queja contra el señor Registrador por no haber sido notificado de la calificación negativa por correo certificado, único medio admisible a los efectos previstos en la Ley 30/1992, una vez rechazada por la Dirección los medios telemáticos; b) Que teniendo por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador, sea revocada la misma en cuanto a los defectos impugnados, declarando no haber lugar a los defectos impositivos invocados, sin perjuicio de los susceptibles de inscripción parcial.

IV

El Registrador de la Propiedad, informó por escrito de 22 de marzo de 2005, y elevó el expediente a la Dirección General. El informe fue en los siguientes términos: 1.-Que con fecha 5 de noviembre de dos mil cinco fue presentada por telefax en este Registro por su Notario, comunicación de haber autorizado la escritura calificada, al amparo del procedimiento regulado por los artículos 248 de la Ley Hipotecaria y 418-4.º de su Reglamento, en relación con el 249 del Reglamento Notarial, y que motivó el asiento 34 del Diario 31 de este Registro; 2.-Habiéndole confirmado al fedatario este Registrador, el mismo día de su presentación, la recepción de la comunicación, mi decisión de practicar el asiento de presentación y el número y Diario del efectivamente tomado. Comunicación que tuvo lugar también por telefax y de la que el mismo Notario acusa recibo por medio de una nota extendida en la copia de la escritura; 3.-Con carácter previo al otorgamiento de la escritura, el Notario solicitó también por telefax a este Registrador, nota simple de información continuada de la finca, al amparo de los artículos 175 del Reglamento Notarial y 354-a del Reglamento Hipotecario. Solicitud que fue cumplimentada por este Registrador mediante su remisión también por telefax al Notario; 4.-El diecisiete de noviembre de dos mil cuatro se presenta por correo y por una gestoría, la copia auténtica a que se refiere la comunicación remitida por telefax y se confirma el asiento que de ella se tenía en el Diario; 4.- El diecinueve de noviembre de dos mil cuatro se retira el documento que se devuelve el diez de diciembre de dos mil cuatro; 5.-El ocho de enero de dos mil cinco se extiende nota de calificación negativa y el trece de enero de dos mil cinco se notifica la misma por telefax al Notario autorizante. Se acompaña el reporte que confirmó su recepción en el número de teléfono 916640735, que consta en la carpeta de la escritura, el mismo desde el que se han recibido las peticiones de nota simple de información continuada de la finca y la comunicación de haber autorizado la escritura y al que igualmente se remiten por este Registrador la nota simple y la notificación de haber practicado el asiento de presentación; 6.-El diecisiete de marzo de dos mil cinco tiene entrada en este Registro el escrito de recurso del Notario contra la calificación notificada por telefax el trece de enero de dos mil cinco, esto es, transcurrido más de un mes desde esta última fecha, que establece de término el artículo 326 de la Ley Hipotecaria para poder interponerlo y por consiguiente fuera de plazo; 7.-Pretende el recurrente enervar la extemporaneidad de su recurso contra calificación desfavorable, insertando en él como simultáneo y subsumido, un recurso de queja por notificación de calificación negativa, que según él no cumple las formalidades que establece la ley y le causa indefensión. Sobre lo anterior cabe decir: a) En cuanto al pretendido recurso de queja contra la actuación del Registrador, no hay tal, pues este recurso está previsto para supuestos que no son ninguno el que denuncia el recurrente, esto es, los contemplados en los artículos 228, 237 y 329 de la Ley hipotecaria; b) Pretende el recurrente que la notificación por telefax de la calificación desfavorable le ha causado indefensión y esto lo arguye después de haber solicitado la nota de información continuada por telefax y haberla recibido por ese mismo conducto y de haber hecho la comunicación de

otorgamiento de escritura también por telefax, con confirmación de su recepción y de la práctica del asiento de presentación por este Registrador también por telefax. Esto es, la indefensión se le produce a la tercera, comunicación que por ese mismo conducto le remite este Registrador en relación con el mismo expediente, y no en las dos anteriores. Y sin tener en cuenta tampoco las dos comunicaciones que el mismo Notario ha enviado al Registro por ese medio telemático. Obviando con ello que el modo normal de comunicación entre Notario y Registrador establecido en la ley, es precisamente ese; c) Y por último, considera el recurrente que la comunicación por telefax de la comunicación de calificación desfavorable, no así las otras, no cumple los requisitos que establecen los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, a los que se remite el párrafo segundo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, concluyendo que, de acuerdo con el régimen establecido por esos preceptos, debiera haberle notificado la calificación por correo certificado. A lo anterior se opone: 1.-Que el principio fundamental que inspira la regulación consagrada en los artículos 58 y 59 de la ley citada, es el de que las notificaciones, tal y como expresan los párrafos primeros de los números 1 de esos artículos, se practicarán por cualquier medio y en cualquier lugar que permita tener constancia de su recepción, tal y como ha ocurrido en el presente caso y como resulta de lo expuesto en los puntos anteriores de este informe y del hecho mismo de haberse presentado el recurso, aunque fuera de plazo. 2.-Que las notificaciones mediante correo certificado que exige el recurrente, constituyen solo uno de los medios de aquellas y no excluyen la utilización de cualquier otro que permita tener constancia de su recepción, tal y como se reconoce en el artículo 39 del Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, aprobado por el Real Decreto 1829/1999 de 3 de diciembre; 3.-Que el último párrafo del artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece que la notificación al Notario autorizante debe practicarse en su despacho, sede o dependencia administrativa, sin que se especifique que deba hacerse por el medio que exige el recurrente; 4.-Que la interpretación a sensu contrario del inciso último del párrafo segundo del n.º 2 del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, de la que cabría deducir que la notificación por telefax requiere la previa aceptación de ese medio por el interesado al tiempo de la presentación del título, no se puede aplicar al Notario recurrente, toda vez que no tiene la condición de interesado a cuya solicitud se haya iniciado el procedimiento registral, por cuanto que no ha sido el presentante del documento y, por consiguiente, es imposible que hubiera podido aceptar ese medio; 5.-Que el hecho de reflejar en la carpeta de la copia de la escritura su dirección y su número de fax y la utilización de este último en su relación con el Registrador en toda la fase previa a la calificación –solicitud de información continuada y presentación a Diario, ambas por telefax– implican ya de por sí la aceptación de ese medio de notificación; 6.-Que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de junio de 2004, en modo alguno dice que las notificaciones de las calificaciones negativas que deban hacer los Registradores a los Notarios autorizantes de las escrituras, deban serlo mediante correo certificado, antes al contrario, recuerda la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, prescindiendo de las observaciones que en su día hizo el Notario autorizante de la escritura cuya calificación dio lugar a esa Resolución sobre la supuesta idoneidad de las notificaciones por telefax.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 322 a 329 según redacción dada a los mismos por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el artículo 59 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, y los artículos 51, 111 y 117 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de junio de 2001, 11 de junio de 2004, 1 de febrero de 2005.

1. Como cuestión previa de orden procedimental, debe abordarse la cuestión suscitada por el Notario en su escrito de recurso, referida al hecho de no haberse notificado en forma legal el contenido de la nota de calificación, por haberle sido notificada por telefax y no por correo certificado con acuse de recibo, circunstancia que es negada por el Registrador, argumentando que la comunicación por telefax ha sido el modo normal de comunicación entre el Notario y el Registrador en este caso.

2. Cuando la calificación registral es negativa, el Registrador debe notificarla obligatoriamente al Notario autorizante de la escritura calificada, en el plazo y la forma establecidas en el artículo 322 de la ley Hipotecaria. En este precepto, y en garantía de los interesados, se incrementan notablemente los requisitos formales de la calificación negativa del Registrador, lo que en orden a la notificación, se concreta en la necesidad de que se haga por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado (cfr. art. 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre). Si la notificación practicada omitiera alguno de los requisitos formales a que debe someterse y su cumplimiento no pudiera ser acreditado por el Registrador, tendría como lógica consecuencia el que el

recurso no podría estimarse extemporáneo, sin perjuicio, en su caso, del tratamiento que pudiera tener el incumplimiento en el ámbito disciplinario (cfr. artículos 313 apartados B) e) y C) de la Ley Hipotecaria).

Debe recordarse al respecto que este Centro Directivo, en Resoluciones recientes (11 de junio de 2004 y 1 de febrero de 2005) para supuestos similares en los que el Notario alegaba no haber sido notificado en forma legal del contenido de la nota de calificación, si bien había presentado el recurso en plazo, había obviado esta cuestión formal sin entrar en el fondo del asunto, por estimar que no se había causado indefensión alguna al Notario recurrente por dicho medio de notificación.

En el supuesto objeto del presente recurso, el Notario ha presentado el recurso transcurrido el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, alegando que dicha notificación ha sido defectuosa y que le ha causado indefensión, al haber tenido conocimiento de la misma por los interesados.

3. Examinando el contenido del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el mismo dispone que: «La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido. Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto será válida la notificación por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de presentación del título y queda constancia fehaciente... A tal fin se entenderá que es domicilio hábil a efecto de notificaciones el designado por el presentante al tiempo de la presentación, salvo que el en el título se haya consignado otro a tal efecto. Respecto del Notario autorizante o de la autoridad judicial o funcionario que lo expidió, la notificación se practicará en su despacho, sede o dependencia administrativa».

Del tenor literal de dicho precepto se deduce que, para que sea válida la notificación por vía telemática, el interesado debe haberlo manifestado al tiempo de presentación del título y quedar constancia fehaciente. Es de reseñar que resulta difícil la prueba de la notificación realizada por telefax, en cuanto al contenido del documento notificado, pues el reporte del burofax que confirma la recepción del mismo, tan solo se refiere, la mayor de las veces, al número de horas remitidas y no deja constancia fehaciente de cuáles sean éstas. Es por ello que se estima la notificación por correo certificado como medio de mayor garantía.

En contraposición a este precepto, el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria al regular el proceso de calificación por parte del Registrador sustituto, prevé sin restricciones que las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas precedentes, se realizarán por correo, fax, correo electrónico, o cualquier otro medio telemático que permita tener constancia de su recepción. La mención a los medios telemáticos en dicho precepto ha sido expresa, como no lo ha sido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria objeto de análisis.

Debe concluirse por ello que para que se admita la notificación por vía telemática debe haberse admitido expresamente por el interesado al tiempo de presentación del título y quedar constancia fehaciente de que se ha producido. En otro caso y no pudiendo acreditarse que ha tenido lugar, se tendrá por no realizada, y el recurso no podrá rechazarse por extemporáneo.

4. Entrando en la cuestión de fondo objeto del recurso, presentada a inscripción una escritura de préstamo hipotecario, se rechaza la inscripción de la misma por no ser posible conocer la duración del préstamo concedido, así como los tipos de interés aplicable a cada una de las fases en que se divide el periodo de su devolución, y las fechas de variación de los tipos.

El Notario en su extenso informe justifica como se deduce de la escritura: a) que el préstamo tiene una duración de quince años (pues se amortizará en 180 cuotas mensuales); b) que el tipo de interés aplicable a cada una de las fases en que se divide el periodo de su devolución es: 4% el primer año (periodo inicial), y a partir del primer año, interés variable, tomando como referencia el Tipo Medio de los Préstamos Hipotecarios a más de tres años de las Cajas de Ahorros, más un diferencial del 0,25 puntos; c) que las fechas de variación de los tipos –transcurrido el primer año de vigencia del préstamo en que el interés es fijo– son de año en año, pues se prevé que la revisión del interés variable se producirá anualmente, el día 5 del mes de noviembre, o el hábil anterior, si es inhábil.

5. Por todo ello, puede concluirse que, de los pactos establecidos en la escritura, puede determinarse con exactitud, tanto el plazo de duración del préstamo, como los tipos de interés aplicable a cada una de las fases en que se divide el periodo de su devolución, y las fechas de variación de los tipos. Que es un principio admitido, tanto por la doctrina como por la Jurisprudencia, que determinados elementos del contrato de préstamo no estén cuantificados «ab initio», sino que basta que sean cuantificables o derivados del propio contrato mediante un simple ejercicio de interpretación sistemática.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, en los términos expuestos.

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, 12 de septiembre de 2005.—La Directora general. Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Javier número 2.

17385 *RESOLUCIÓN de 12 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Burgos, don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Burgos n.º 4 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Burgos don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Burgos n.º 4, don José María Barba González, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

En escritura de 14 de junio 2001 autorizada por el Notario de Burgos don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, una persona física transmitía un local comercial a una Sociedad Limitada.

II

Presentada la escritura en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación: Presentado este documento a las 10 horas del 25 de junio de 2001, con asiento de presentación n.º 1502 del Diario 12 de Operaciones, se ha procedido previo examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria 98 y siguientes de su Reglamento, a suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable de no constar la cuota de participación que corresponde al local, por lo que es preciso adaptar los Estatutos de la Comunidad a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal (artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, Disposición final de la Ley 8/1999, de 6 de abril). No se extiende anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra esta calificación cabe interponer recuso, en el plazo de cuatro meses contados a partir de esta fecha, ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Sección de Burgos, y después, en su caso, de apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado conforme a la regulación de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Burgos, 10 de julio de 2001. El Registrador. Fdo. José María Barba González.

III

Don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: I) que la cuota del local ni consta ni puede constar en la escritura porque no existe ni en el título previo, ni en el Registro de la propiedad, por lo que el Registrador rechaza la inscripción de algo que reúne los mismos requisitos que lo que está inscrito previamente; II) que en idénticas circunstancias no se impidió la inscripción; III) que conforme a la Resolución de la DGRN de 22 de noviembre de 1972 no se puede limitar el poder de disposición del propietario de un local por falta de unos requisitos genéricos afectantes a todo el edificio.

IV

El 19 de septiembre de 2001 el Registrador emitió su informe alegando la necesidad de adaptar los estatutos de la comunidad, en la que no hay cuotas, a la normativa actualmente vigente. Mediante Auto de 3 de octubre de 2001, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León estimó el recurso del Notario. El 9 de octubre de 2001 el Registrador interpuso recurso de apelación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 393 del Código Civil, 1, 8 y 9 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, disposición transitoria primera de

la Ley 49/1960, disposición final de la Ley 8/1999, de 6 de abril, 51 del Reglamento Hipotecario, Resolución de esta Dirección General de 27 de noviembre de 1972.

1. En el presente supuesto se transmite un local en régimen de propiedad horizontal constituida antes de la Ley 49/1960. El Registrador suspende la inscripción al no constar la cuota de participación del mismo en la Comunidad, teniendo en cuenta la obligación de adaptación de los Estatutos a la nueva Ley. El Notario recurre. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, apelando el Registrador.

2. La disposición transitoria primera de la Ley sobre Propiedad Horizontal 49/1960 establecía la obligatoriedad de que las Comunidades sujetas a régimen de propiedad horizontal con anterioridad a dicha Ley adaptaran sus Estatutos a lo dispuesto en la misma en el plazo de dos años desde su entrada en vigor en lo que estuviere en contradicción con sus preceptos. La Ley 8/1999 de 6 de abril de reforma de la Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal, establece en su disposición final única que los estatutos de las Comunidades de propietarios se adaptarán en el plazo de un año a lo dispuesto en la misma. Por otra parte, del artículo 393 del Código Civil, vigente al tiempo de constituirse la Comunidad, resulta la presunción de igualdad en las cuotas de todos los elementos del régimen de propiedad horizontal si no consta la adaptación estatutaria.

3. De conformidad con el artículo 5 de su ley reguladora, una de las circunstancias que ha de contener el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal es la referida a la cuota de participación en los elementos y gastos comunes del indicado régimen. Así pues para las propiedades constituidas con anterioridad a la ley, la determinación de la cuota será en su caso uno de los elementos a fijar. Ahora bien no constando dicha adaptación, ello no puede ser impedimento para la enajenación de los elementos privativos configurados en su día como propiedad independiente y así inscritos en el Registro, teniendo en cuenta además la presunción legal de igualdad de cuotas entre los indicados elementos. Pretender otra cosa sería aplicar una prohibición de disponer que no está legalmente prevista para el caso de la falta de adaptación estatutaria.

4. Ha de tenerse en cuenta por otra parte que la modificación o adaptación estatutaria requiere la intervención de todos los propietarios de la Comunidad, por lo que tal modificación no puede realizarla el propietario individualmente, y en consecuencia la falta de adaptación no puede afectar a la posible realización de actos dispositivo respecto de los elementos privativos para los que sólo los respectivos propietarios están legitimados; si en el Registro no consta adaptación habrá de entenderse transmitida la cuota correspondiente en los elementos comunes que resulte de la indicada presunción de igualdad.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 12 de septiembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

17386 *RESOLUCIÓN de 12 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de León, don José María Sánchez Llorente, contra la negativa del registrador de la propiedad de León, n.º 2, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro número 2, de dicha capital don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 22 de febrero de 2005 don José María Sánchez Llorente, Notario de León, autorizó una escritura de compraventa por virtud de la cual, don A. LL. G vendía una parcela de terreno y una cuota indivisa de otra a don F. A. R. y a la sociedad «Rimini Asociados, S.L.».

En dicha escritura se expresa que el comprador don F. A. R. interviene por sí y, además, en nombre y representación de la referida sociedad compradora; respecto de la citada representación, que el representante «Interviene en virtud de escritura de poder especial y de uso exclusivo para la compra de las fincas objeto de esta escritura, otorgado por el Administrador de la sociedad Don Juan Lozano García, en Maspalomas, el día 15 de febrero de 2005, ante la Notario Doña Blanca Fátima Varela Barja, con el número 441 de protocolo, de la que me exhibe una copia