

que pudiera devenir vigente a consecuencia de la estimación de una demanda cuya anotación ha sido cancelada.

4. Tampoco resuelve el problema haber aportado junto con el mandamiento una fotocopia donde aparece el allanamiento del actual titular registral a la demanda de tercería de dominio, anotada en su día, desde el momento en que, con independencia del valor registral que pudiera tener tal allanamiento sin que conste haber recaído sentencia de conformidad con él, lo aportado no tiene consideración de documento público y no puede fundar ningún asiento registral (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

5. De otro modo ha de resolverse la cuestión relativa a la naturaleza insubsanable del defecto que le atribuye la nota cuando deniega la inscripción en vez de suspenderla. Tanto la anotación de demanda caducada como la fotocopia del allanamiento aportada constatan la posibilidad, sin que sea relevante la probabilidad, de que la titularidad que un día ostentó el deudor en el Registro devenga nuevamente vigente, momento en el que el defecto se vería subsanado. Siendo pues posible la subsanación, el defecto debe ser tenido por subsanable.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso confirmando la nota en lo que al defecto se refiere y revocándola en lo que respecta a la naturaleza insubsanable del mismo.

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 octubre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20225 *RESOLUCIÓN de 16 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero contra la negativa del Registrador de la propiedad de Ayamonte a inscribir una escritura de rectificación de otra anterior de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ayamonte, don Salvador Guerrero Toledo a inscribir una escritura de rectificación de otra anterior de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero con fecha 10 de octubre de 2005 n.º 7866 de protocolo Bankinter Sociedad Anónima, como entidad acreedora y los cónyuges don José Manuel Cecilia Delgado y doña María Angustias Cortés Burgos, como deudores, convinieron en rectificar, por haber incurrido en un «involuntario error administrativo», dejando sin efecto, ni valor alguno la escritura de cancelación de hipoteca otorgada ante el mismo Notario el día 23 de mayo de 2005, bajo el número 3478 de su protocolo, declarando en la escritura subsistente la hipoteca erróneamente cancelada, así como el préstamo con los mismos pactos y condiciones contenidos en la escritura de su constitución.

II

Presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, fue calificada negativamente con nota del siguiente tenor literal: el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos.—Para cancelar un asiento de cancelación de hipoteca no basta el mero consentimiento formal, si no que se requiere la expresión de la causa por razón jurídica determinante de la misma, que es presupuesto obligado para la calificación registral, y además, dicha expresión, impide dejar la desinscripción al arbitrio de los particulares.—Fundamentos de derecho.—Artículos 79, 80, 82, 103-5.ª de la Ley Hipotecaria y 193, 2.ª de su Reglamento y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1999 y 20 de febrero de 2003.—En su virtud, acuerda denegar la inscripción interesada en el precedente documento. Contra la nota de calificación negativa puede recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de esta calificación por el procedimiento establecido en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento; Ayamonte 16 de enero de 2006.

III

El Notario autorizante don Arturo Otero López-Cubero, interpuso recurso contra la anterior calificación, alegando: que está de acuerdo con los fundamentos de derecho alegados por el Registrador, pero no con su aplicación a este caso concreto; se trata de una escritura de subsanación por la que se pide la reactivación (sic) de una inscripción de un préstamo hipotecario el cual fue cancelado por error por la entidad financiera, interviniendo en la escritura de acuerdo con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, los prestatarios hipotecantes y la propia entidad financiera que cometió el error, sin que se conozca la existencia de otros posibles titulares de inscripciones o anotaciones registrales a quienes pudiera perjudicar la inscripción que se solicita cuyo consentimiento sería necesario; está de acuerdo con el Registrador en la necesidad de reflejar la causa de los negocios jurídicos en las escrituras presentadas a inscripción registral, sin embargo en este caso la escritura de subsanación calificada, rectifica el error cometido por la escritura e cancelación de hipoteca otorgada unilateralmente por error por el Banco, escritura que contenía una causa, en realidad como se demostró posteriormente inexistente, cual era la del pago del préstamo garantizado por la hipoteca que se canceló por error; entiende que una subsanación no puede tener causa en el sentido que unánimemente da nuestra jurisprudencia al comentado artículo 1.274 del Código Civil, ya que una subsanación no es más que una rectificación, la causa o falta de causa estará siempre en el negocio que se otorgó y que al no reflejar la verdadera voluntad de las partes ahora se subsana; además la escritura cuya inscripción se deniega incluso recoge el motivo por el que se procede a la subsanación, la producción de un simple error por el que el banco ha dado por pagado un préstamo que en realidad está en vigor y es por ello que erróneamente canceló la hipoteca, error que ahora subsanan todos los interesados en documento público reconociendo el error.

IV

Con fecha 8 de marzo de 2006, con entrada en este Centro Directivo el 10 del mismo mes, el Registrador de la Propiedad de Ayamonte emite el preceptivo informe, por mantener la nota de calificación recurrida y eleva el expediente a esta Dirección General para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de junio de 2001, 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 20 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 20 de febrero de 2003 y 24 de septiembre de 2005.

1. En el caso objeto de recurso, la entidad acreedora de un préstamo hipotecario y los deudores y dueños de la finca hipotecada, otorgan una escritura de rectificación de otra anterior otorgada unilateralmente por el banco acreedor en la que éste manifestaba haber cobrado cuanto se le adeudaba por razón del préstamo y cancelaba la hipoteca. En esa escritura de rectificación se expresa, que por error el Banco procedió a la cancelación de la hipoteca, la cual dejan sin efecto, subsistiendo la hipoteca en garantía del préstamo, que se declare vigente con los mismos pactos y condiciones contenidas en la escritura de su constitución.

El Registrador deniega la inscripción de la rectificación pretendida por entender que para cancelar un asiento de cancelación de hipoteca no basta el simple consentimiento formal, sino que se requiere la expresión de la causa o razón jurídica determinante de la misma.

2. El defecto no puede ser mantenido. Es cierto que, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 27 de septiembre de 1999), el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria no puede ser interpretado en el sentido de que sólo por el mero consentimiento formal del titular registral y sin necesidad de precisar la causa por la que el titular registral presta ese consentimiento pueda practicarse una cancelación, pues dicho precepto ha de ser entendido en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista. De ahí que igual que para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión, y después, practicar debidamente los asientos que procedan, esa misma doctrina ha de regir cuando, por consistir la vicisitud jurídico-real en la extinción de un derecho real inscrito, el asiento que proceda practicar sea un asiento de cancelación, no ya sólo por exigirlo su naturaleza genérica de inscripción, sino también porque resulta impuesto por las normas específicas sobre cancelaciones: en aplicación del principio de determinación registral se exige, entre las circunstancias del asiento de cancelación, la expresión de la «causa o razón de la cancelación» (cfr. 193.2 del Reglamento Hipotecario).

Sin embargo, en el caso objeto de este recurso, esa causa o razón de la cancelación ahora solicitada está claramente explicitada, por cuanto con el consentimiento de los titulares registrales y de la entidad acreedora del préstamo hipotecario, se consigna en escritura pública que en la escritura anterior

de cancelación se cometió un error en la expresión de la causa, al declarar erróneamente la entidad acreedora que el préstamo estaba pagado y por ello cancelaba la hipoteca que lo garantizaba, error que ahora se subsana declarando subsistente el préstamo en idénticas condiciones a cuando se constituyó, solicitándose la cancelación del asiento de cancelación anterior.

Esa rectificación se hace con consentimiento de los prestatarios, titulares registrales de la finca gravada, por lo que estamos ante un supuesto de los previstos en el artículo 40.b) del mismo texto legal, sin que resulte del expediente la existencia de terceros adquirentes de derechos a título oneroso y de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto, a los cuales en cualquier caso no podría perjudicar la rectificación (artículo 40 in fine de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 16 de octubre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20226 *RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Miguel Martín Romera contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 6, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Martín Romera contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada, número 6, don Jacinto Maqueda Morales, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

Hechos

I

El 4 de Julio de 2001, ante el Notario de Granada don Luis Rojas Montes, fue otorgada escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, interviniendo la Magistrada-Juez de del Juzgado de Primera Instancia, número 7, de Granada, en ejecución de la Sentencia de 24 de mayo de 1999 dictada por la Audiencia Provincial de Granada, Sección tercera, y en rebeldía de la parte transmitente, herederos de don Luis D. P., y por don Miguel M. R. como adquirente. El contrato privado de compraventa fue formalizado el 5 de mayo de 1983 por don Luis D. P. En que transmitía a don Miguel M. R. la parcela 151 de la quinta fase de la urbanización Los Cerezos, sita en término municipal de Gójar.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Granada, número 6, fue calificada con la siguiente nota: Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación de la escritura autorizada por el Notario que fue de Granada don Luis Rojas Montes, el día cuatro de julio de dos mil uno, número 1.806 de su protocolo. (Artículos 18 y 19 bis L.H.). Hechos: I. El día 16 de febrero de 2006, fue presentada en este Registro de la Propiedad la escritura referida en el encabezamiento, en unión de acta de referencia autorizada por la Notario de Granada doña María del Pilar Fernández Palma Macías, el día 14 de febrero de 2006, número 302 de protocolo, originando el asiento de presentación 676 del Diario 77. II. En virtud del documento ahora calificado se procede a la elevación a público de un contrato privado de compraventa suscrito en Granada el día 5 de mayo de 1983, entre don Luis D. P. y don Diego G. M., como parte vendedora y don Miguel M. R., como parte compradora, por el que se transmite una finca, que en la manifestación I del contrato se identifica del siguiente modo: Finca sita en términos de Gójar, quinta fase de la Urbanización Los Cerezos, identificada como parcela 151 del plano de parcelación, que linda por el Norte con parcela 152; Sur, parcela 150; Este, Carretera de la Urbanización; Oeste, parcela 158; igualmente existe indicación de tomo, libro, folio y finca, con los datos en blanco. Fundamentos de derecho. En la actualidad no aparece inscrita finca alguna en término de Gójar a favor de los citados vendedores, si bien de los datos del archivo consta que a favor los mismos existieron fincas inscritas en término de Gójar, a favor de cada uno de ellos, y no de forma conjunta en proindivisión. Con los datos identificativos que de la finca transmitida constan en el documento privado no puede determinarse que la misma proceda o traiga causa de las fincas registrales que en su fecha aparecían inscrita a favor de los vendedores. (Artículo 20 Ley Hipotecaria). Bajo el número de finca registral 3.654 de Gójar, aparece inscrita una finca, que según su inscripción 1.ª de segregación y compra es la parcela 152, —precedente, según la inscripción 2.ª del Plan Parcial Quinta fase de la Urbanización Los Cerezos—; que

linda por la izquierda entrando con parcelas 151 y 158, bajo el número de finca registral 5329 de Gójar aparece inscrita, que linda por el fondo con finca de don Miguel M. R.—el ahora comprador— y otra de José E. R. Las citadas fincas 3654 y 5329, proceden por segregación de una de mayor cabida, la registral 2980 de Gójar, inscrita a favor de don Matías G. G., —persona demandada en el mismo procedimiento que afecta a la finca que nos ocupa, y también representada en rebeldía en la escritura que ahora se califica. Asimismo de la registral 2980 de Gójar se han segregado, además de la citada parcela 152, la registral 4044 de Gójar, identificada como parcela 171 del plano parcelario de la Quinta fase la Urbanización los Cerezos, la registral 4506 de Gójar, identificada como parcela 170, de igual fase y urbanización. Por todo ello no ha sido posible identificar la finca transmitida en el precedente documento. Deduciéndose de los datos del archivo y de los ahora aportados que la finca que nos ocupa podría proceder por segregación de otra de mayor cabida, en concreto de la que no son ni han sido titulares registrales los vendedores. Asimismo puede deducirse que nos encontramos ante un supuesto de finca inmatriculada, por existir gran número de parcelas de la Quinta fase de la Urbanización Los Cerezos inscritas en este Registro, y proceder por segregación de fincas de mayor cabida. No siendo posible, con los datos tenidos a la vista por el Registrador que suscribe, determinar la procedencia de la finca transmitida. Contribuyendo a dicha duda en cuanto a la identidad de la finca, y a que la misma debe traer causa de una de mayor cabida ya inscrita, lo expuesto en la demanda incorporada al documento, que en el apartado segundo de los hechos establece que los vendedores, en unión de otros demandados «previamente aportaron entre sí diversas fincas para la promoción de la Urbanización Los Cerezos en sus distintas fases y posterior venta de las parcelas resultantes mediante el oportuno sorteo de éstas»; por lo cual todo indica que nos encontramos ante una reparcelación de hecho realizada entre los demandados. Por todo ello, y considerando que la determinación de la finca es elemento básico de principales misiones de la función calificadora, porque la finca es elemento básico de nuestro sistema registral, no es posible la calificación íntegra del precedente documento. Con esta fecha y en relación a la cláusulas o estipulaciones de dicha escritura que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los Fundamentos de derecho expresados, recayó el siguiente acuerdo: Se suspende la inscripción del documento presentado, en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados. El citado defecto es, consecuentemente, de carácter subsanable mediante la concreción exacta de la finca en cuestión, con la realización de las operaciones de modificación hipotecaria que, en su caso, fuesen procedentes, así como de los requisitos urbanísticos adecuados al efecto. No se ha tomado anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada (artículo 65 y siguientes de la Ley Hipotecaria). Contra esta calificación podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar de la notificación de la presente calificación, mediante la presentación del escrito del recurso en este Registro de la Propiedad o en las Oficinas y Registros previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, y por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la propia Ley Hipotecaria, o bien instar, dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación, la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 27 bis de dicha Ley, en los términos establecidos por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de cuatro de julio de 2002 y por el Real Decreto 1.039/2003 de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del registrador sustituto, desarrollado por Resolución de la DGRN de la misma fecha. Granada, 21 de abril de 2006.—El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Miguel Martín Romera interpuso recurso contra la anterior calificación: Que el Registrador no ha tenido en cuenta la Sentencia de 24 de mayo de 1999 de la Audiencia Provincial de Granada. Que en el Registro de la Propiedad hay fincas del término municipal de Gójar, inscrita como la número 3.654 que es la parcela 152 y tiene como linderos las parcelas 151 y 158. La finca registral número 5.329 de Gójar que linda por el fondo con la finca de don Miguel M. R., dicha finca y la 3.6543 proceden por segregación de una de mayor cabida, la registral 2.980 de Gójar inscrita a favor de don Matías G. G., una de las personas demandadas.

IV

El Registrador de la Propiedad formó expediente y lo elevó a la Dirección General de los Registros el 29 de mayo de 2006.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 51, 300 y 306 de su Reglamento, así como las Resoluciones de 23 de octubre de 1965, 27 de enero, 11 de febrero y 23 de noviembre de 2004, 29 de julio de 2005 y 24 de enero y 9 de marzo de 2006.

1. Se presenta en el Registro escritura de elevación a público de documento privado de compraventa de una finca como consecuencia de sentencia en la que se condenó a los demandados a tal elevación. A la