

tuó con el conocimiento y aquiescencia de todos los posibles interesados en la ejecución de aquella circunstancia, sin que se hubiese planteado en momento alguno recurso o incidente de nulidad de actuaciones, con lo que la negativa a practicar la inscripción, además de invadir las atribuciones exclusivas de los juzgados y tribunales, convirtiéndose en una suerte de instancia revisora de la actividad procesal, es contraria al aquietamiento demostrado por todas las partes del proceso de ejecución y de los interesados en su resultado. Por todo lo cual concluimos que se debe mantener la procedencia de la inscripción del auto de adjudicación compartiendo en este punto las alegaciones efectuadas por el recurrente».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 18, 132, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 100 y 233 de su Reglamento; 225, 227, 657, 666 y 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala 1.ª) de 16 de febrero de 2006 y 7 de febrero de 2007; y las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de diciembre de 1998, 8 de febrero de 1999, 12 de mayo de 2001, 21 de junio de 2005, 2 de octubre de 2006, 21 de marzo y 24 de mayo de 2007.

1. En el presente supuesto, según el único de los defectos invocados por el Registrador en su calificación que ha sido impugnado, se deniega la inscripción de determinadas adjudicaciones y cancelaciones como consecuencia de un procedimiento judicial de ejecución de hipoteca porque, a juicio de dicho funcionario calificador lo impide la existencia de contradicción entre la valoración en que se tasaron los bienes ejecutados y la cantidad que consta fijada como valor de los bienes subastados.

2. Como cuestión procedimental, habida cuenta que del informe emitido por el Registrador resulta que éste ha dado traslado del recurso a la entidad acreedora (titular de la hipoteca ejecutada), debe recordarse que tal actuación es de todo punto incorrecta, dada la actual redacción de párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, pues, según esta norma, el Registrador debe dar traslado del recurso, única y exclusivamente, a quien dicho precepto determina.

3. Respecto de la cuestión de fondo, en el presente recurso se plantea, una vez más, la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales.

Así, en relación con el primer defecto de las notas de calificación –único recurrido–, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido esta Dirección General en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario delimita el ámbito de la calificación registral en materia de documentos judiciales, constituyendo el artículo 132 de la Ley Hipotecaria un supuesto especial. Ahora bien, de tales preceptos sí que se deduce un claro límite a la función calificadora del Registrador, y es que la misma nunca puede afectar a la fundamentación del fallo, aunque sí a la observancia de aquellos trámites que están establecidos por Ley y respecto de los cuales se habilite su calificación con la correspondiente norma de cobertura.

Pues bien, la cuestión que se suscita en el defecto primero de la nota de calificación –único recurrido– ofrece, al menos en el caso contemplado en este recurso, unas evidentes peculiaridades. Y es que, como resulta claramente del escrito de alegaciones del Magistrado Titular del Juzgado ejecutante y del Auto por él dictado en fecha 6 de septiembre de 2006 (calificado por el Registrador tal y como pone de manifiesto en las dos notas), es evidente que el obstáculo que el Registrador erige como primer defecto en aquéllas, tiene su origen en un acto procesal emanado de quien legalmente tiene atribuidas las competencias para ello.

Por ello, y con independencia de la opinión que pueda tenerse sobre la cuestión de fondo, procederán, en su caso, los recursos que las leyes determinen. Y aunque se admitiera la posibilidad de que pudiera, a través del procedimiento correspondiente, decretarse eventualmente la nulidad de las actuaciones realizadas en sede judicial por no ajustarse a derecho la decisión en su día adoptada respecto del tipo de salida de la subasta, lo cierto es que mientras que tal hecho no se produzca, y al tratarse de un acto jurisdiccional de aplicación de la ley, habrá que estar al mismo, sin que entre las funciones de la calificación registral, ni tampoco en las revisoras de este Centro Directivo, esté la de ser, como pone de relieve el Magistrado en sus alegaciones, una «suerte de instancia revisora de la actividad procesal», algo que es de competencia exclusiva del orden juris-

diccional y para lo que el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, en el caso examinado en este recurso, no proporciona amparo ni cobertura alguna.

Bien es cierto que la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. la última sentencia citada en los vistos, cuyo supuesto enjuiciado es anterior a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil) ha proclamado, como principio general, el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que su extraordinaria limitación de la cognición procesal tiene como contrapartida una escrupulosa observancia de los requisitos formales legalmente establecidos, habiendo aludido, por lo que se refiere a la fijación del tipo de la subasta, a la finalidad de la norma y a la función instrumental del procedimiento de ejecución sumaria, que, junto al logro de la satisfacción del interés del acreedor, sitúa la salvaguarda de los derechos de defensa y de los intereses tanto del deudor hipotecario como del tercer poseedor, previniendo el daño patrimonial que pueden experimentar por infracción de las reglas legales, y que la correcta indicación del tipo de la subasta aparece como requisito de ineludible cumplimiento, en evitación del perjuicio económico tanto del acreedor, como del deudor hipotecario y del propietario no deudor, de ahí que deba predicarse la existencia de indefensión insita en el incumplimiento de las exigencias legales.

Ahora bien, también ha declarado que, fuera del perjuicio para el acreedor, para el deudor o para el tercer poseedor, esa consustancial indefensión no puede afirmarse sin examinar las circunstancias de cada caso, aunque –cabría ahora añadir– todo ello habrá de enjuiciarse, en su caso, a la vista de la nueva regulación procesal y sobre la base de la aplicabilidad, o no, de los artículos 657 y 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a supuestos como el que ahora nos ocupa; cuestiones, todas ellas, que únicamente pueden dilucidarse en sede judicial.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación registral únicamente respecto del único de los defectos que de los expresados en las notas calificatorias ha sido objeto de impugnación, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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, 19 de julio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15075 RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María del Prado Magdalena Virtudes Ousset, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3 de Madrid a inscribir un auto de adjudicación.

En el recurso interpuesto por D.ª María del Prado Magdalena Virtudes Ousset contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 3, D. Juan José Bernal-Quirós Casciaro, a inscribir un Auto de adjudicación.

Hechos

I

Con fecha 2 de septiembre de 2002 el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 20 de Madrid dictó Auto de adjudicación a favor de María del Prado Virtudes Ousset de la finca 26.027, antes 26.075, del Registro de la Propiedad n.º 3 de Madrid, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 478/2001 seguido a instancia de la citada Sra. y de María del Pilar V. O., Julio y Miguel Ángel B. O., Domingo O. D., Purificación O. M. y Ángel O. G. contra Senén y Maura L-P L-R, Esther O. G. y María de los Ángeles G. S.

Según consta en el Auto, el citado procedimiento se inició por demanda en la que se instaba el cumplimiento de la sentencia de fecha 22 de septiembre de 1998, recaída en los autos principales Menor Cuantía n.º 318/1996, en cuyo fallo se acordaba entre otros pronunciamientos declarar disuelta la comunidad de bienes formada por actores y demandados sobre la antedicha finca.

II

El Juzgado de 1.ª Instancia n.º 20 de Madrid expidió con fecha 18 de septiembre de 2002 testimonio del Auto de adjudicación, que fue presentado en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Madrid el día 13 de noviembre de 2006.

El documento fue calificado negativamente por el Registrador con fecha 24 de noviembre de 2006, según nota que, en lo que a este expediente interesa, dice así:

«... II.–Fundamentos de Derecho. 1.º La finca aparece inscrita a favor de los cónyuges doña Valeriana O. D. y don Cirilo L-P L-R, con carácter ganancial, que no han sido parte en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 478/2001 del que dimana el testimonio, ni en el Menor Cuantía 318/96 que acordó la disolución y liquidación de una comunidad que tampoco aparece inscrita en el Registro de la Propiedad. Así lo impone el art. 20 LH. 2.º Falta el estado civil matrimonial de la adjudicataria, y, de ser casada, su régimen económico-matrimonial, y, caso de ser éste el de gananciales, el nombre y apellidos de su esposo, al tratarse de una adquisición a título oneroso. Así lo exigen los arts. 9-4.º LH y 51-9.ª-a) y 94-1 y 4 RH y 1.347 y 1.361 CC. Defectos subsanables. Se hace constar que la finca adjudicada figura inscrita en este Registro con el número 26.075, no habiendo figurado nunca inscrita con el número 26.027. III.–Resolución. El Registrador de la Propiedad que suscribe suspende la inscripción del documento indicado en los hechos, por lo motivado en los fundamentos de derecho, una vez calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 18 LH y 98 a 100 RH.»

III

Doña María del Prado Magdalena Virtudes Ousset presentó en el Registro escrito de fecha 26 de enero de 2007, en el que, después de reproducir la nota de calificación registral, hacía las siguientes alegaciones: 1) Los titulares registrales doña Valeriana y don Cirilo fallecieron el 17 de abril de 1977 y el 21 de julio de 1982, adjuntándose copia de las partidas de defunción del Registro Civil de Madrid. Promovido Juicio de Testamentaría 167/90 contra todos los herederos de los titulares registrales, el Juzgado de Primera Instancia n.º 43 de Madrid dictó Auto con fecha 4 de enero de 1992 por el que, apreciando de oficio falta de legitimación en los herederos de don Cirilo, dispuso la continuación de la testamentaría solamente con los herederos de doña Valeriana. Por Auto de fecha 23 de Marzo de 1994, dicho Juzgado aprobó el cuaderno particional y las adjudicaciones a los herederos de doña Valeriana. Se adjunta copia de los referidos Autos y de la liquidación que con fecha 3 de Marzo de 1995 se presentó ante la Delegación de Hacienda de Madrid. Con fecha 5 de Febrero de 1997 se dicta Auto por el Juzgado de Primera Instancia n.º 60 de Madrid declarando herederos de don Cirilo a sus hermanos don Senén y doña Maura L-P L-R. El juicio de menor cuantía 318/96 se siguió contra todos los herederos de doña Valeriana y de don Cirilo, titulares registrales, dictándose sentencia con fecha 22 de septiembre de 1998 por la que se declaró disuelta la comunidad de bienes formada por actores y demandados sobre la finca en cuestión, acordando liquidar dicha comunidad en ejecución de sentencia con sujeción a lo dispuesto en los Fundamentos de Derecho Cuarto y Sexto (venta en pública subasta). Dicha ejecución se llevó a cabo en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 478/01 del que dimana el Auto de adjudicación que se pretende inscribir. 2) Se acompaña partida literal de matrimonio de la adjudicataria. 3) Que se desconoce de dónde ha podido obtenerse el dato erróneo en cuanto al número registral de la finca adjudicada, pero en cualquier caso no existe duda en cuanto a su identidad y numeración correcta.

IV

Con fecha 8 de febrero de 2007 el titular del Registro de la Propiedad n.º 3 de Madrid emitió nueva nota de calificación que, en lo que a este expediente interesa, dice así: «Para subsanar los defectos comunicados en calificación negativa n.º 413/2006 se acompañan los siguientes documentos: 1) Instancia suscrita el día 28 de enero de 2007 por doña María del Prado Magdalena Virtudes Ousset, manifestando estar divorciada, lo que acredita con certificación del Registro Civil del divorcio de dicha señora, con lo que queda subsanado el defecto segundo de la calificación negativa anterior. 2) Testimonio judicial de Auto dictado en Juicio de Testamentaría 167/90, en el que se aprecian los siguientes defectos: 1.º Falta que el Secretario Judicial exprese la firmeza de tal auto. 2.º Falta aportar el testamento y certificados de defunción y últimas voluntades de doña Valeriana O. D. 3.º Falta aportar el auto de declaración de herederos abintestato de doña Marcela D. S. y don Cirilo L-P L-R. 4.º Falta testimonio judicial del cuaderno particional a que alude el Auto dictado en el Juicio de Testamentaría 167/90, ya que dicho auto no describe ninguna finca, remitiéndose constantemente a una vivienda descrita en la Base Primera del referido cuaderno particional, por lo que se ignora si dicho auto tiene algo que ver con la finca número 26.075 de este Registro. 5.º Falta liquidar la sociedad de gananciales de doña Valeriana O. D. y don Cirilo L-P L-R, y formalizar la herencia y partición hereditaria de este último. 6.º Falta acreditar mediante certificado del Registro Civil el fallecimiento de doña Ascensión O. D. y demás herederos fallecidos durante la tramitación de los diversos pleitos. 7.º Falta testimonio judicial de la sentencia recaída en

el Juicio de Menor Cuantía n.º 318/1996. 3) Se han acompañado además diversas fotocopias o copias sin firma alguna que las autorice de resoluciones judiciales y certificados del Registro Civil, carentes de valor jurídico conforme a los arts. 1218 CC y 3 LH, por lo que no pueden calificarse en el Registro de la Propiedad. Fundamentos de Derecho. Por tanto subsiste el defecto primero de los apreciados en la nota de calificación negativa anterior, que se confirma por sus mismos hechos y fundamentos de derecho. El defecto sigue estimándose subsanable».

V

Doña María del Prado Magdalena Virtudes Ousset interpuso recurso, mediante escrito de fecha 7 de marzo de 2007, en el que, tras narrar los hechos hasta aquí reseñados y reproducir las dos notas de calificación registrales, manifestaba no estar conforme con éstas y exponía las siguientes alegaciones: que la firmeza del Auto de 23 de marzo de 1994 es obvia, toda vez que después del Juicio de Testamentaría de que dimana se siguió un procedimiento de división de la cosa común del que deriva el Auto de adjudicación; que en el fundamento de Derecho de este Auto se recoge que con la demanda inicial se aportaron el testamento de doña Valeriana O. D., la partida de defunción de don Cirilo L-P L-R y el Auto de declaración de herederos de doña Marcela D. S., por lo que es innecesario su aportación al Registrador; que es igualmente superflua la aportación de la sentencia del Juicio de Menor Cuantía 318/96, por cuanto en el Hecho primero del Auto de adjudicación se precisa que por la misma se disuelve la comunidad de bienes sobre la finca, identificando ésta de forma indubitada, y ordenando sacarla a pública subasta; que nos hallamos ante una adquirente con justo título; que, lejos de las posturas ortodoxas, deben primar los intereses de los justiciables, en este caso de una tercera adjudicataria de buena fe en procedimiento judicial seguido con observancia de los requisitos legales y contra todos los herederos de los titulares registrales; que el principio de inmodificabilidad de las resoluciones judiciales tronca con el derecho a la tutela judicial efectiva y al principio de seguridad jurídica consagrados en los arts. 24 y 9.3 de la Constitución, siendo constante la doctrina jurisprudencial de que las resoluciones firmes vinculan no sólo a los contendientes sino también al propio órgano judicial y a todos los poderes públicos y autoridades (y cita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1995); que por ello insiste en el cumplimiento e inscripción del Auto calificado, a tenor de lo establecido en el art. 118 de la Constitución, que sanciona el obligado cumplimiento de las resoluciones judiciales.

VI

Figura en el expediente la notificación hecha al titular del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 20 de Madrid de haberse interpuesto recurso gubernativo, sin que conste que por aquél se haya emitido informe alguno.

VII

Mediante escrito de 16 de marzo de 2007, el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 661, 1051, 1216 y 1396 del Código Civil; 1, 3, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 24 y 118 de la Constitución; y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de diciembre de 1999, 2 de abril de 2001, 8 de enero de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de noviembre de 2004, 2 de febrero y 25 de junio de 2005, 28 de febrero de 2006 y 21 de febrero de 2007.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de inscribir un Auto judicial recaído en procedimiento de ejecución de sentencia dictada en juicio de testamentaría, por el que se adjudica en subasta una finca, dándose la circunstancia de que la ésta figura en el Registro inscrita a favor de unos cónyuges ya fallecidos.

2. Cabe recordar que, como tiene reiteradamente declarado esta Dirección General, puede el Registrador rechazar la inscripción de un documento judicial sin por ello dejar de observar el deber constitucional de cumplir las resoluciones judiciales, toda vez que dicho mandato debe compaginarse con el principio también constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión; de modo que debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal.

2. Fallecida una persona, sus herederos la suceden en todos sus derechos y obligaciones (art. 661 del Código Civil), siendo por tanto dichos herederos los que han de concurrir a la liquidación y adjudicación del patrimonio de aquélla (arts. 1051 y siguientes del Código Civil), y, singularmente, si fuera el caso, a la liquidación del patrimonio ganancial del que fuera cotitular (arts. 1396 y siguientes del Código Civil).

3. Ha de tenerse igualmente en cuenta que, a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten (y a salvo las excepciones previstas en la legislación hipotecaria) han de ser públicos (art. 3 de la Ley Hipotecaria), condición que no reúnen (al no cumplir los requisitos exigidos al efecto por el art. 1216 del Código Civil) las simples fotocopias, ya lo sean de documentos judiciales o de cualquier otro tipo de documentos (cfr. las Resoluciones de 8 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2003).

4. Aplicadas todas estas consideraciones al caso debatido, se trataría, por tanto, de aportar al Registro la documentación pública que acreditase que todos los interesados en las herencias de los titulares registrales de la finca adjudicada (bien lo fueran por delación directa, bien por sustitución, representación o derecho de transmisión) han sido parte en los diferentes procedimientos judiciales que han desembocado en el Auto de adjudicación cuya registración se pretende; en otras palabras, que existe un hilo conductor entre los titulares registrales de la finca y quienes aparecen como partes en el título a inscribir.

Y ello no ocurre así, pues de toda la documentación aportada, los únicos documentos que por reunir la condición de públicos pueden ser calificados por el Registrador (y, por extensión, examinados por este Centro Directivo) son el Auto dictado el 23 de marzo de 1994 en el juicio de testamentaría 167/1990 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 43 de Madrid, y el Auto de adjudicación recaído el 2 de septiembre de 2002 en el juicio de ejecución de títulos judiciales seguido con el n.º 478/2001 en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 20 de Madrid. Y tales documentos, como resulta de la somera lectura de los mismos, resultan insuficientes para demostrar la intervención, en los procedimientos judiciales habidos, de todas las personas interesadas en la liquidación de las herencias de doña Valeriana y don Cirilo.

No puede ahora prejuzgarse sobre qué documentos serían necesarios para obtener la inscripción pretendida; ésa sería una cuestión a calificar por el Registrador. En cualquier caso, sí cabe adelantar, respecto de las resoluciones judiciales que en el futuro pudieran nuevamente presentarse en el Registro, que, a la hora de calificarlas, el Registrador no puede requerir la aportación de aquellos documentos, o la acreditación de aquellos hechos, que hayan servido de base al Juez para adoptar su decisión, pues ello supondría una extralimitación en sus funciones calificadoras, habida cuenta de que el Registrador no puede cuestionar los fundamentos de las decisiones judiciales (vid. art. 100 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 29 de noviembre de 2004 y 25 de junio de 2005).

Esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 19 de julio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15076 RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Sabadell don José Antonio García Vila, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4, de Sabadell, a inscribir un acta de final de obra.

En el recurso interpuesto por el Notario de Sabadell don José Antonio García Vila contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sabadell número 4, don Miguel Verger Amengual, a inscribir un acta de final de obra.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el 22 de diciembre de 2006 por el Notario de Sabadell don José Antonio García Vila, la sociedad EDISENT, S. L. procedió a declarar el final de obra de un edificio destinado a garajes y viviendas. A la citada acta se incorpora póliza de seguro decenal de

daños, en la que, entre otras circunstancias, consta como «coste final de ejecución material» la cantidad de 390.000 euros, como «coste final de ejecución por contrata» la de 593.850 euros (resultante de sumar a la cantidad anterior el beneficio industrial, gastos generales e I.V.A.), otros 38.000 euros por honorarios profesionales, y como «suma asegurada total» la de 641.850 euros.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad número 4 de Sabadell, fue calificada negativamente el 5 de febrero de 2007 según nota con el siguiente contenido: «...Calificado negativamente el precedente documento, se ha suspendido la nota marginal de final de obra solicitada, por observarse el/los defecto/s subsanable, de que: no consta acreditado que el capital asegurado sea como mínimo igual al coste final de ejecución. En base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Primero: Presentado por T., S. L., el día 08/01/2007, bajo el asiento número 1349, del tomo 45 del Libro Diario y número de entrada 111, documento otorgado por el notario de Sabadell José Antonio García Vila, con el número 4699/06 de su protocolo, de fecha 22/12/2006. Segundo: En el documento presentado la sociedad EDISENT, S. L., manifiesta que el valor de la obra nueva es el mismo que se hizo constar en la escritura de declaración de obra nueva en construcción. Fundamentos de Derecho: El capital asegurado es uno de los datos que obligatoriamente han de constar en la póliza, debiendo de ser como mínimo igual al coste final de ejecución, tal como determinó la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante instrucción de 11 de septiembre de 2.000, en el número 3 del apartado b). En el presente caso el declarante manifiesta que el valor de la obra nueva es el mismo que se hizo constar en la escritura de declaración de obra nueva en construcción. Ahora bien, hay que tener en cuenta que valor y coste son conceptos distintos, mientras el coste se refiere al gasto realizado para la obtención o adquisición de una cosa o de un servicio, valor es el grado de utilidad o aptitud de las cosas...».

III

El Notario autorizante del acta interpuso recurso mediante escrito de 5 de marzo de 2007, en el que expone lo siguiente: Que con fecha veintidós de diciembre de dos mil seis autorizó una escritura —sic— en la que la mercantil EDISENT, S. L. procedió a declarar la finalización de una obra declarada en escritura autorizada por el mismo Notario el 6 de abril de 2006 y en la cual se había declarado como valor de la obra nueva en construcción el de cuatrocientos noventa y nueve mil setecientos euros (499.700,00 €). Que en la escritura —sic— de final de obra se acompaña seguro decenal donde se indica que la suma asegurada en garantía de daños estructurales es de seiscientos cuarenta y un mil ochocientos cincuenta euros (641.850,00 €), también se indica que el coste final de ejecución material es de trescientos noventa mil euros (390.000,00 €), y el coste final de ejecución por contrata es de quinientos noventa y tres mil ochocientos cincuenta euros (593.850,00 €). Que dicha escritura —sic— fue calificada negativamente por el Registrador de la Propiedad número 4 de Sabadell (en los términos antes vistos). Que el señor Registrador, al parecer, ha practicado la notificación al Notario recurrente por telefax. No obstante, esta forma de notificación es nula por haber infringido los artículos 58 y 59 de la ley 30/92 relativa a las notificaciones de sus calificaciones, y el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, que se remite expresamente a aquellos, al no haber autorizado el Notario recurrente que las notificaciones se le practiquen por medio de telefax. Que esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre esta materia en numerosas ocasiones, teniendo que admitir los recursos con la finalidad de evitar los perjuicios que de otra manera se derivarían para los interesados si declarara la nulidad de la notificación y la necesidad de volver a practicar la misma. Que el Notario recurrente ha tenido que autorizar una escritura de subsanación, asumiendo los costes de ello, y al mismo tiempo, frente al otorgante, la responsabilidad de la presuntamente defectuosa redacción del documento, con los perjuicios profesionales que ello puede conllevar, por lo que espera que la interposición del recurso no impida, naturalmente, la inscripción de la escritura subsanada, al haberse realizado la subsanación en idénticos términos que otras que sí han merecido la calificación favorable del señor Registrador frente al que se interpone el recurso y han logrado la inscripción. Que el recurso se interpone, no ya por una discusión semántica sobre «coste» y «valor», sino con la finalidad de que este Centro Directivo se pronuncie sobre ciertos extremos de la Ley de Ordenación de la Edificación, al parecer no suficientemente claros. Que del contenido de la póliza de seguro decenal a la que sorprendentemente el propio señor Registrador se refiere en el único fundamento de derecho, que acompaña a la escritura resulta meridianamente claro que el capital asegurado es muy superior al coste final de ejecución. Pero el señor Registrador califica negativamente la escritura por la expresión que