

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7256** *Resolución de 21 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3 a inscribir una escritura de ampliación de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de ampliación de préstamo hipotecario.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alboraya, don José María Cid Fernández, el día 27 de febrero de 2014, se formalizó la ampliación de determinado préstamo hipotecario. Dicha escritura fue calificada negativamente por la registradora de la Propiedad de Valencia número 3 el día 29 de mayo de 2014, y el día 31 de julio de 2014 se suscribió entre las partes diligencia de rectificación y complementaria de dicha escritura, diligencia que fue trasladada a la copia por el notario autorizante en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales. Dicha escritura fue nuevamente presentada en el Registro de la Propiedad el día 19 de agosto de 2014 y fue objeto de calificación negativa, el día 9 de septiembre de 2014, que no fue impugnada.

II

La referida copia se presentó, nuevamente, en el indicado Registro de la Propiedad, y fue objeto de la calificación negativa de la registradora, doña Ana María del Castillo González que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Valencia número Tres Fuera del plazo de la prórroga del asiento de presentación 1591 del Diario 81, que motivó la nota de calificación de fecha 9 de septiembre de 2014, ha sido nuevamente presentada en este Registro la precedente escritura autorizada el 27 de febrero de 2014, por don José María Cid Fernández, Notario de Alboraya, número de protocolo 282, junto con diligencia de fecha 31 de julio de 2014, motivando el asiento número 43 del Diario 84, y previo el examen y calificación preceptivos de los mismos y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y, en base a los siguientes: Hechos 1. Por escritura autorizada el 27 de febrero de 2014, por don José María Cid Fernández, Notario de Alboraya, número de protocolo 282, el Banco de Santander, S.A., y don J. F. R. proceden a ampliar determinado préstamo hipotecario que grava la finca 6152 de Almacera. Dicha escritura fue objeto de calificación negativa el 29 de mayo de 2014. Por diligencia de rectificación y complementaria de 31 de julio de 2014 el Banco de Santander, S.A., y don J. F. R. rectifican la escritura citada dando nueva redacción a las estipulaciones primera, segunda y cuarta, en los términos que constan en la misma. 2. Caducadas las prórrogas por las calificaciones negativas de 29 de mayo y 9 de septiembre del pasado año, se presenta nuevamente la copia autorizada de la citada escritura con testimonio de la citada diligencia por la cual las partes rectifican determinadas cláusulas de la ampliación del préstamo hipotecario, haciendo constar el notario que la extiende de conformidad con el artículo 243 del Reglamento Notarial. 3. La diligencia se halla extendida en el reverso del folio BS3586336 —el cual está numerado a pie de página en su anverso y reverso con los números 53 y 56 respectivamente—, en el

folio BS3586337 –numerado a pie de página en su anverso y reverso con los números 55/57 y 58 respectivamente–, y en los folios BS3559949, BS3559950, BS3559951 y BS3559952. 4. El reverso del folio BS3586336 y el anverso y reverso del folio BS3586337, fueron inutilizados, mediante una raya, por la registradora con motivo de la plasmación de, la nota de calificación negativa de fecha 29 de mayo del 2014 en tres folios firmados por la Registradora y puesto el sello del Registro en todas sus hojas, de manera que el sello en la primera hoja ocupaba parte de la misma y parte del reverso del folio inutilizado BS3586336. Fundamentos de Derecho 1.º La diligencia de rectificación y complementaria de 31 de julio de 2014, no es una diligencia realizada para corregir un error contenido en la copia de la escritura, como manifiesta el notario al hacer constar que extiende la nota de conformidad con el artículo 243 del Reglamento Notarial. Dicho artículo establece con relación a las copias que: «Cuando fueran advertidos errores u omisiones, se subsanarán mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia haciendo constar, además, por nota al margen de ésta, la rectificación.» Y no lo es porque no se trata de que la copia de la escritura contenga algún error y omisión respecto de la matriz, sino que por dicha diligencia comparecen el Banco de Santander, S.A., y don J. F. R., y tras hacer constar el notario el juicio de suficiencia de las facultades de representación y juicio de capacidad de los comparecientes, estos emiten sendas declaraciones de voluntad y rectifican la escritura citada dando nueva redacción a las estipulaciones primera, segunda y cuarta, relativas a la finalidad de préstamo, intereses de demora y responsabilidad hipotecaria por dichos intereses de demora, en los términos que constan en la misma. 2.º El testimonio de esta diligencia, expedido el 1 de agosto de 2014, se ha extendido, tras quitar la nota de calificación negativa de 29 de mayo de 2014, en parte, en folios inutilizados –en concreto en el reverso del folio BS3586336 de la copia autorizada de la escritura y el anverso y reverso del folio BS3586337 para la consignación de notas– y además en folios no correlativos, ya que los añadidos son los folios BS3559949, BS3559950, BS3559951 y BS3559952, como así resulta de los apartados 4.º y 3.º, respectivamente, de los Hechos, por lo que dicho testimonio no reúne los requisitos establecidos por el Reglamento Notarial para los instrumentos públicos. Así el Reglamento Notarial establece: Artículo 154: «Los instrumentos públicos, a excepción de las pólizas, se extenderán en el papel timbrado correspondiente, comenzando cada uno en hoja o pliego distinto, según se emplee una u otra clase de papel y, en todo caso, en la primera plana de aquéllos. Al final del instrumento, expresará el notario la numeración de todas las hojas o pliegos empleados que deberá ser estrictamente correlativa, salvo que con carácter excepcional y por causa justificada que el notario expresará no pudiere hacerse así». Artículo 221 del mismo: «Se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. Igualmente, tendrán el mismo valor las copias de pólizas incorporadas al protocolo. Las copias deberán reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz o póliza. Los documentos incorporados a la matriz podrán hacerse constar en la copia por relación o transcripción.» Artículo 243: «Las copias en soporte papel no podrán contener interpolaciones, tachaduras, raspaduras o enmiendas, ni siquiera en su pie o suscripción». Artículo 246: «Asimismo, podrán los Notarios librar testimonios a instancia de los que tuvieren derecho a copia, de determinados particulares de las matrices, ya literales, en relación o mixtos, conforme al señalamiento hecho por los legítimos interesados, haciendo constar el Notario que la parte no testimoniada no altera, desvirtúa o de algún modo modifica o condiciona la que sea objeto de testimonio; y de existir o no determinados instrumentos en la fecha que se indique y de que aquéllos pudieran pedir copia, haciendo constar en el pie del testimonio el carácter con que se expida». Artículo 247: «Las copias y testimonios deberán extenderse en caracteres perfectamente legibles, pudiendo escribirse a mano, a máquina o por cualquier medio de reproducción sin otra limitación que la impuesta por la facilidad de su lectura, el decoro de su aspecto y su buena conservación. En su expedición se observarán las disposiciones relativas a líneas y sílabas que para las matrices contiene el artículo 155 de este Reglamento». Y todo ello además de conformidad con el principio de legalidad en una doble vertiente: a) en su modalidad de titulación auténtica recogido fin el artículo 3 de la

Ley Hipotecaria según el cual: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». b) en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.» E, igualmente de conformidad con la doctrina de la Dirección General, manifestada entre otras, en la resolución de 20 de febrero de 2014, según la cual; «2. Como cuestión previa, respecto del último punto del escrito de recurso, esto es, la alegación de que la escritura había obtenido calificación anterior en la que no se había señalado el defecto impugnado, como ha tenido ocasión de recordar recientemente este Centro Directivo (vid 'Vistos'), la independencia del registrador en el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción y bajo su propia y exclusiva responsabilidad, hace que no esté vinculado, por aplicación de ese principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, tanto respecto de calificaciones anteriores efectuadas por él mismo o, incluso, respecto del mismo documento por otro registrador. Esto ha sido reiteradamente reconocido por este Centro Directivo (por todas, valgan las Resoluciones de 18 noviembre de 1960; 5 de diciembre de 1961; 20 de octubre de 1976, y 8 de mayo de 2012)». Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción solicitada al ser defecto de carácter subsanable. Contra la expresada calificación (...) Valencia a 23 de enero de 2015 El Registrador (firma ilegible) Fdo. Ana María del Castillo González».

### III

La calificación se notificó al presentante el día 23 de enero de 2015 y el día 29 de enero de 2015 al notario autorizante. Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3 el día 24 de febrero de 2015, dicho notario interpuso recurso contra la anterior calificación, con los siguientes fundamentos de Derecho: «I. La Sra. Registradora no admite la diligencia para la subsanación que se ha transcrito en la copia por no tener la consideración de documento público. El artículo 1.216 del Código Civil establece que: «Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley.» Y como bien dice la Sra. Registradora, el art. 221 del Reglamento Notarial dice que «Se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. Igualmente, tendrán el mismo valor las copias de pólizas incorporadas al protocolo. Las copias deberán reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz o póliza. Los documentos incorporados a la matriz podrán hacerse constar en la copia por relación o transcripción.» La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de fecha 11 de junio de 1999 («BOE» núm. 166, de 13 de julio de 1999, páginas 26415 a 26417) y posteriormente en Resolución de 23 mayo 2006 dice que la determinación acerca de cuándo un documento español reúne las condiciones necesarias para ser calificado como público o auténtico no presenta dificultades a la vista de la definición contenida en el artículo 1.216 del Código Civil, y que desde este punto de vista debe afirmarse que el documento público español alcanza este valor cuando en él concurren las exigencias básicas siguientes: a) que haya sido autorizado «por un Notario o empleado público competente» es decir, que el funcionario autorizante sea el titular de la función pública de dar fe, bien en la esfera judicial, bien la esfera extrajudicial; b) que se hayan observado «las solemnidades requeridas por la Ley», lo que se traduce en el cumplimiento de las formalidades exigidas para cada categoría de documento público, las cuales, cuando se trata de documentar públicamente un acto extrajudicial, son sustancialmente, la necesidad de la identificación suficiente del otorgante del acto o contrato (fe de conocimiento o juicio de identidad) y la apreciación por el autorizante de la

capacidad del otorgante (juicio de capacidad), si bien en cuanto a este último requisito ha de precisarse que la no constancia documental del juicio de capacidad no implica que éste no haya existido pues puede considerarse implícito en la autorización del documento, como lo prueba el hecho de que su falta de constatación expresa en el documento notarial no lleva consigo la nulidad del instrumento público (cfr. artículo 27 de la Ley del Notariado). Por tanto, debemos concluir diciendo que la diligencia que se ha extendido en la copia que nos ocupa es un documento público de acuerdo con el artículo 1.216 del Código Civil, extendido en soporte papel timbrado, destinado a reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz a la copia. Este sistema se ha visto amparado por dos resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fechas 3 Junio 2013 (Posteriormente, con fecha 1 de febrero, fue presentada la copia autorizada en soporte de papel timbrado, con la diligencia mencionada de 8 de enero) y 15 julio 2013 (retirada por el presentante y reportada a esta oficina con fecha 27 de marzo de 2013, en unión de Diligencia de subsanación de referida escritura, extendida el día 26 de marzo de 2013, por citado notario de Valladolid, don Javier Gómez Martínez, en un folio de papel timbrado del estado, exclusivo para documentos notariales de la serie: BF número: 0057500). II. La Sra. Registradora dice que se ha vulnerado el artículo 243 del Reglamento Notarial, según el cual «Las copias en soporte papel no podrán contener interpolaciones, tachaduras, raspaduras o enmiendas, ni siquiera en su pie o suscripción. Cuando fueran advertidos errores u omisiones, se subsanarán mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia haciendo constar, además, por nota al margen de ésta, la rectificación». En la primera calificación la Sra. Registradora transcribe el artículo completo, mientras que en la segunda omite la segunda parte del mismo, según la cual «Cuando fueran advertidos errores u omisiones, se subsanarán mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia haciendo constar, además, por nota al margen de ésta, la rectificación». Como se puede apreciar, en la copia no hay interpolaciones, tachaduras, raspaduras o enmiendas, ni siquiera en su pie o suscripción, lo que existe es una diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia, lo que es expresamente admitido por el precepto. III. La Sra. Registradora dice que se ha vulnerado el artículo 154 del Reglamento Notarial, al no ser estrictamente correlativa la numeración de los folios en que está extendida la diligencia y el notario no ha expresado la causa justificada por la que no pudiese hacerse así. Es evidente, que si se ha extendido una diligencia en la copia, mediando meses desde que fue expedida por primera vez, es imposible de todo grado encontrar el papel timbrado correlativo a aquel en que fue expedida la copia. La inobservancia de dicho precepto no puede ser causa para la no inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, ya que no es causa de nulidad o anulabilidad del negocio jurídico. IV. La Sra. Registradora dice que el testimonio de esta diligencia, expedido el 1 de agosto de 2014, se ha extendido, en folios inutilizados por la Sra. Registradora, por lo que dicho testimonio no reúne los requisitos establecidos por el Reglamento Notarial para los instrumentos públicos. Dicho folio se agrega a la copia, no para que sea inutilizado por la Sra. Registradora, sino en aplicación del artículo 241.2 del Reglamento Notarial, para la consignación de notas por los Registros y oficinas públicas. La Sra. Registrador dice que lo inutiliza trazando una raya en bolígrafo y extiende su nota de calificación en folios de papel blanco. Dicho párrafo fue incluido en el Reglamento Notarial por Real Decreto 1597/1989, de 29 de diciembre, por el que se aprobó el Reglamento del Registro Mercantil (BOE de 30 diciembre de 1989) con la finalidad de que hubiera un espacio auténtico donde extender notas por los Registros y oficinas públicas. Ni en el Reglamento Notarial ni en el Reglamento Hipotecario aparece la competencia de los Registradores de la Propiedad para inutilizar folios en documentos públicos mediante rayas con tinta, por lo que dicha pretendida inutilización debe considerarse como no hecha y sin efecto alguno, rogando a la Sra. Registradora se abstenga de hacerlo en el futuro. IV (sic). La Sra. Registradora dice que la diligencia extendida en la copia no es una diligencia del artículo 243 del Reglamento Notarial. El notario que suscribe ignora en qué puede incidir el hecho de que la diligencia sea del artículo 243 o de cualquier otro del Reglamento Notarial, a la hora de inscribir o no la escritura en el Registro de la Propiedad. No obstante lo cual, al parecer del notario que

suscribe, si se ha extendido una diligencia de rectificación en la matriz de una escritura, se produce inmediatamente una omisión en la copia de dicha escritura hasta que dicha diligencia sea trasladada a la misma, y advirtiéndolo el notario, subsana dicha omisión mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia, al amparo del artículo 243 del Reglamento Notarial.»

## IV

Mediante escrito, de fecha 25 de febrero de 2015, la registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1216, 1218 y 1221 del Código Civil; 1 y 17 bis de la Ley del Notariado; 1, 3 y 38 de la Ley Hipotecaria; 33 y 34 del Reglamento Hipotecario; 1, 144, 153, 154, 221, 243, 246 y 247 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril de 1999 y 4 de enero de 2011.

1. Mediante el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura de ampliación de préstamo hipotecario en cuya copia autorizada figura extendida una nota en la que el notario autorizante transcribe determinada diligencia de rectificación y subsanación –firmada por las partes– que, según afirma, consta en la matriz de dicha escritura. El pie de dicha nota tiene el siguiente texto: «Y para subsanar aquel error, extendiendo la presente nota, de conformidad al artículo 243 del Reglamento Notarial, en el penúltimo folio de la copia que es de la serie BS, número 3586336 y siguientes en orden y números 3559949 y tres siguientes en orden correlativo. en Alboraya, a uno de agosto de dos mil catorce. Doy fe» (sigue el signo firma y rúbrica del notario).

La registradora suspende la inscripción de dicho título, con base en los siguientes fundamentos jurídicos:

1.º La referida diligencia de rectificación y complementaria no es una diligencia realizada para corregir un error contenido en la copia de la escritura, como manifiesta el notario al hacer constar que extiende la nota de conformidad con el artículo 243 del Reglamento Notarial, porque no se trata de que la copia de la escritura contenga algún error u omisión respecto de la matriz, sino que por dicha diligencia comparecen las partes y éstas emiten sendas declaraciones de voluntad y rectifican la escritura citada dando nueva redacción a determinadas estipulaciones, relativas a la finalidad de préstamo, intereses de demora y responsabilidad hipotecaria por dichos intereses de demora, en los términos que constan en la misma.

2.º «El testimonio de esta diligencia, expedido el 1 de agosto de 2014, se ha extendido, tras quitar la nota de calificación negativa de 29 de mayo de 2014, en parte, en folios inutilizados –en concreto en el reverso del folio BS3586336 de la copia autorizada de la escritura y el anverso y reverso del folio BS3586337 para la consignación de notas– y además en folios no correlativos, ya que los añadidos son los folios BS3559949, BS3559950, BS3559951 y BS3559952, como así resulta de los apartados 4.º y 3.º, respectivamente, de los Hechos, por lo que dicho testimonio no reúne los requisitos establecidos por el Reglamento Notarial para los instrumentos públicos».

2. Los defectos invocados por la registradora no pueden ser mantenidos, pues debe recordarse que la calificación registral tiene su justificación en la necesidad de evitar el acceso al Registro de actos o negocios que no reúnan los requisitos necesarios para su validez y eficacia dada la fuerza protectora de los pronunciamientos registrales (cfr. artículos 1, 18 y 38 de Ley Hipotecaria), y que incumbe al registrador, a quien le está confiado tal cometido, procurar un adecuado desenvolvimiento de esa función, atendiendo en todo momento a la naturaleza y finalidad de la calificación, de modo que se evite que la

omisión de los requisitos y presupuestos que la misma exige redunde en perjuicios para los interesados en la inscripción.

En el presente caso, es indudable que no queda en modo alguno comprometida la validez y eficacia de la ampliación del préstamo hipotecario por las posibles irregularidades (que ahora no se prejuzgan) atribuidas a la escritura calificada.

Ciertamente, tiene razón la registradora al negar que la denominada por el notario «nota» para trasladar a la copia autorizada la diligencia de subsanación extendida en la matriz no constituye, en puridad, una diligencia de subsanación de error de copia a la que se refiere el artículo 243 del Reglamento Notarial. Según este precepto reglamentario, los errores u omisiones advertidos en las copias «...se subsanarán mediante diligencia posterior autorizada de igual modo que la copia haciendo constar, además, por nota al margen de ésta, la rectificación», de lo que se deriva que se trata de un procedimiento aplicable únicamente para subsanar la copia misma y no la matriz, como acontece en este caso, y mediante diligencia, sin perjuicio de que se extienda además una nota marginal en la misma copia para indicar la rectificación. Pero, con independencia del poco acierto del notario autorizante al calificar el medio subsanatorio, el documento calificado contiene, en realidad, un testimonio de la diligencia de subsanación y complemento de la matriz (vid. artículo 153 del Reglamento Notarial) que, con cumplimiento de todos los requisitos sustantivos establecidos, se ha trasladado de ese modo a la copia, debiéndose estimar absolutamente irrelevante para la existencia, contenido y finalidad de dicha subsanación el hecho de que se haya extendido en folios de papel timbrado inutilizados por la registradora –ciertamente, sin expreso apoyo legal ni reglamentario para ello– y en folios no correlativos, algo que –al margen de su posible valoración como incumplimiento de un deber reglamentario que pudiera generar responsabilidad disciplinaria– es indudable que no puede afectar a la eficacia del documento en sí ni constituir defecto que impida la inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación 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, 21 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.