

## IX

En escrito de fecha 27 de octubre de 2000, la recurrente comunicó a la Dirección General de los Registros y del Notariado que recientemente habían sido canceladas las anotaciones preventivas de ampliación de embargo letras K (de la finca 16.723) y M (de las restantes), solicitando que la resolución del recurso versara sólo sobre las cargas subsistentes a la fecha.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 132 y 134 de la Ley General Tributaria, 86 de la Ley Hipotecaria, 199 de su Reglamento y la Resolución General de esta Dirección General de 25 de mayo de 1990.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de determinar si el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, en cuanto establece que las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial, una vez prorrogadas, no se cancelarán hasta que haya recaído resolución firme en el procedimiento correspondiente, se aplica a las anotaciones de embargo por débitos fiscales.

2. Como ha dicho este centro directivo en la Resolución citada en el «vistos», si bien es cierto que el citado precepto reglamentario no contempla expresamente la hipótesis de anotaciones ordenadas por el funcionario competente para la tramitación del procedimiento administrativo de apremio para el cobro de débitos fiscales, la identidad sustancial entre este supuesto y el contemplado en la norma reglamentaria llevan ineludiblemente a la aplicación de la misma solución, cuando está legalmente establecido que el mandamiento de embargo por deudas tributarias tendrá el mismo valor que si se tratara de un mandamiento judicial (cfr. artículo 132 de la Ley General Tributaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 24 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Cantabria.

**12494** *RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Amalia Expósito Doctor contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 31, don José Domingo Rodríguez Martínez, a inscribir una escritura de modificación de división horizontal y compraventa, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Amalia Expósito Doctor contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 31, don José Domingo Rodríguez Martínez, a inscribir una escritura de modificación de división horizontal y compraventa, en virtud de apelación de la recurrente.

**Hechos**

## I

Por escritura autorizada el 25 de abril de 1968, ante don Feliz Pastor Rídruejo, Notario de Madrid, don Francisco Alcalde Fernández y otros (todos los propietarios presentes o representados del inmueble) otorgaron escritura de modificación de división horizontal y compraventa a favor de doña Amalia Expósito Doctor, creándose un nuevo elemento independiente, anteriormente destinado a portería.

## II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 31, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, se suspende la modificación de cuotas y venta solicitadas, en el tomo 153, folio 80, finca 12.701, por el defecto subsanable de no aportar el poder conferido por don Alfonso Aibar Bustos y su esposa doña Angeles Aliceda Mateo, a don Fidel Juberías Luzón. No se ha tomado anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Madrid, 16 de julio de 1998. El Registrador». Firma ilegible.

## III

Doña Amalia Expósito Doctor interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que en la nota puesta por el Registrador de fecha 16 de julio de 1998, no se especifican los recursos que caben contra ella. Que con fecha 8 de agosto de 1998 dirigió escrito al Registrador de la Propiedad solicitando qué recursos cabría interponer contra la decisión del Registrador, sin que haya recibido contestación alguna. Que se considera que procede interponer recurso gubernativo a pesar de que el segundo escrito de fecha 8 de agosto de 1998 no haya sido contestado. Que el artículo 1.253 del Código Civil autoriza a utilizar la prueba de presunciones, a falta de prueba directa, y si los propietarios del inmueble acordaron por unanimidad crear un nuevo elemento horizontal independiente, es lógico que dicha modificación sea registrada, careciendo de importancia que no se presente el documento a que hace alusión el Registrador en su nota, máxime si se tiene en cuenta que se desconoce el paradero de los señores citados, y que nunca en los treinta y un años transcurridos desde que se otorgó la escritura han mostrado su disconformidad a la modificación de la propiedad horizontal y a la venta.

## IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Andalucía, Ceuta y Melilla dictó auto no admitiendo el recursos al haberse promovido sobrepasado el plazo de tres meses que para su interposición establece el artículo 113 del Reglamento Hipotecario, ya que la fecha de calificación de la nota impugnada es de fecha 16 de Julio de 1998, y la fecha de interposición del recurso de 4 de mayo de 1999, sin perjuicio del derecho que asiste a la recurrente de acudir a los Tribunales de Justicia para hacer valer sus pretensiones (artículo 66 de la Ley Hipotecaria y disposiciones concordantes).

## V

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, añadiendo que, si bien es cierto que la fecha de calificación de la nota impugnada es de 16 de julio de 1998, y la fecha de interposición del recurso de 4 de mayo de 1999, no es menos cierto, que con fecha 8 de agosto de 1998 la recurrente dirigió nuevo escrito al Registrador en el que solicitaba los recursos que podía interponer y ante qué órgano, sin haber obtenido contestación alguna, por parte del Registrador y que notificar a la interesada el recurso que procede, es un requisito ineludible para que la misma no sufra indefensión, afectando a la eficacia de la nota de calificación, en tanto la interesada no se de por notificada del recurso que procede.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.259 y 1.280, 5.º del Código Civil, 3, 19 y 66 de la Ley Hipotecaria, 39, 97, 109, 111, 113, 114, 429, 434 y 436 de su Reglamento, 164 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de junio de 1991, 30 de abril y 5 de mayo de 1998, y 10 de enero y 19 de mayo de 2000.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro escritura por la que todos los propietarios de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal modifican el régimen convirtiendo un elemento común en privativo y vendiendo éste a una tercera persona. Comparecen todos los propietarios presentes o representados, excepto uno de ellos, respecto del cual no se acredita la representación, haciendo el Notario la correspondiente advertencia. Suspendida la inscripción por falta de acreditación de la representación, y recurrida la calificación por la compradora, el Presidente del Tribunal Superior inadmite el recurso por haberse presentado diez meses después de la nota de calificación. La recurrente apela el Auto presidencial alegando que, con posterioridad a la nota de calificación, solicitó del Registrador le comunicara los recursos que procedían, sin haber recibido contestación; respecto a la representación no acreditada alega que lleva poseyendo la finca desde hace treinta y un años, por lo que no le es posible conseguir el poder y el pretendido poderdante nunca ha mostrado su oposición al nuevo régimen ni a su propiedad.

2. En cuanto al plazo para interponer el recurso, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos»), la normativa del recurso gubernativo es especial, no rigiéndose por las normas procesales ni las administrativas. Por tanto, igual que el plazo para recurrir es especialmente amplio, especial es el sistema para su cómputo, rigiéndose ambos extremos por lo dispuesto en el artículo 113

del Reglamento Hipotecario que establece que el plazo se cuenta desde la fecha de la nota contra la que se recurre.

3. Dado que no han sido notificados los recursos procedentes, y, en todo caso, por economía de procedimiento, pues el título podría volver a presentarse, y entrando en consecuencia en el defecto achacado por el Registrador —y ya advertido por el Notario explícitamente—, el recurso no puede prosperar. Toda representación en el Registro debe ser acreditada con la correspondiente documentación pública (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), y el resto de los argumentos respecto a la posesión pacífica de la recurrente, son cuestiones de hecho que escapan a la calificación registral, que viene limitada por los medios a que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador y el auto presidencial.

Madrid, 25 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

**12495** *RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 3 don Rafael Ortega Martínez, a inscribir una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 3 don Rafael Ortega Martínez, a inscribir una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario en virtud de apelación del Registrador.

#### Hechos

##### I

Por escritura que autorizó el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos el 23 de octubre de 1997, «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», y los cónyuges don J.G.C. y doña A.R.S., procedieron a la novación calificada de meramente modificativa de un préstamo hipotecario que el primero había concedido a los segundos el 15 de diciembre de 1993, por importe de 7.500.000 pesetas, y cuyo saldo a la fecha del otorgamiento era de 5.928.226 pesetas, aumentando la cantidad prestada pendiente de devolución en la suma de 3.071.774 pesetas, que los prestatarios confesaron haber recibido mediante ingreso en determinada cuenta de ahorro, de suerte que el importe del préstamo después de la ampliación pasaba a ser de nueve millones de pesetas. Tras modificar el tipo de interés y el plazo de duración, se convino: «La hipoteca constituida al iniciarse la relación de préstamo ahora novada se conserva sin modificación en cuanto a la garantía para el aseguramiento de los diversos conceptos establecidos en la constitución inicial; y además la garantía hipotecaria se amplía desde ahora para aumentar la responsabilidad por principal en un millón quinientas mil pesetas (importe en el que la relación de préstamo supera después de su novación a su importe inicial), y aumentar la responsabilidad por intereses ordinarios o remuneratorios en lo preciso hasta asegurar en total los devengados durante un año al tipo convenido que proceda y como máximo con perjuicio de tercero al tipo anual del 12,25 por 100; y aumentar la responsabilidad por intereses moratorios en lo preciso hasta asegurar en total los devengados durante tres años al tipo convenido que proceda y como máximo con perjuicio de tercero al tipo anual del 12,25 por 100; y aumentar la responsabilidad por costas y gastos lo preciso hasta asegurar en total por este concepto el 25 por 100 del importe del préstamo ya ampliado.»

##### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número de Alcalá de Henares fue calificada con la siguiente nota: «Suspéndida la inscripción por los siguientes defectos: 1. Reaer la novación y ampliación pactadas sobre préstamo que no coincide en su cuantía con el que figura inscrito en el Registro —expositivo tercero y dispositivo primero— toda vez que si a efectos internos de contabilidad puede resultar

tal cantidad, no se efectúa previa o simultáneamente cancelación parcial que la refleje (artículos 28 y 122 Ley); 2. Que aun cuando se haya reducido la cifra adeudada, la reducción operada hace necesaria la correspondiente cancelación si se contrata —dispositivo séptimo— con referencia a un préstamo de menor importe (artículos 144 Ley, 240 y 179 del Reglamento); 3. Que en vista de la íntima conexión de la hipoteca y el crédito, no puede convenirse —dispositivo séptimo— que la hipoteca pueda seguir garantizando el crédito ampliado, cuando éste ha sido fijado en un importe menor, lo que resultaría contrario a lo establecido por la Ley Hipotecaria en sus artículos 38, 122 y 144 y por su Reglamento en su artículo 179 y contrario al carácter de hipoteca de tráfico y no de máximo que tienen las en garantía de préstamos; 4. Independientemente de lo anterior, establecerse la ampliación en el mismo acto de la novación y confundiéndola con ella, siendo así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se refiere únicamente a la mejora del tipo de interés y a la posible alteración del plazo y que en el Registro pueden existir cargas o derechos intermedios, cuya referencia (sic) no puede ser alterada, sin que la manifestación de dejarlos a salvo resulte suficiente a este respecto. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en el plazo de cuatro meses, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Alcalá de Henares, 3 de abril de 1998. El Registrador». Sigue la firma.

##### III

El Notario autorizante de dicha escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que mediante escritura otorgada el 15 de Diciembre de 1993 se celebró un contrato de préstamo y constitución de hipoteca, entre el «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», y los cónyuges don J.G.C. y doña A.R.S. El préstamo se convino por importe de siete millones quinientas mil pesetas, a tipo de interés fijo, por plazo de doce años, conviniéndose que, la devolución del préstamo y la satisfacción de los intereses devengados, se llevase a efecto mediante pagos mensuales, calculados, según fórmula financiera, cuya aplicación conduce al resultado, según el cual, todos los pagos mensuales tendrán la misma cuantía (sistema francés) resultando conocido con toda precisión tanto la parte de cada pago imputada a la devolución del principal como la parte imputada a la devolución de intereses. Según lo dispuesto en los artículos 9.2.º y 8.º y 12 de la Ley Hipotecaria tales circunstancias deben constar en el asiento correspondiente a la inscripción de la escritura constitutiva de hipoteca. A raíz de lo anterior, se produce una situación de separación entre la relación jurídica nacida del contrato de préstamo y el derecho real de garantía, pues una vez que se haya pagado el primer vencimiento de amortización, resulta que el importe de la deuda por principal es inferior al importe que la hipoteca asegura por el concepto de principal. Esta situación resulta publicada en el propio asiento de hipoteca extendido conforme el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Lo mismo sucede en relación con los intereses. Que la hipoteca constituida en garantía de un préstamo que debe ser restituido por el procedimiento financiero conocido como de amortización por el sistema francés, se separa del tipo legal y usual de la hipoteca de tráfico. Que en este tipo de hipoteca el efecto respecto de tercero de la inscripción, es la reserva a favor del titular del asiento de hipoteca de un derecho de realización de valor por importe igual al del principal del préstamo, por el tiempo de vigencia y por el tiempo de prescripción extintiva de veinte años contados desde el vencimiento del plazo de vida del contrato de préstamo. (artículo 128 de la Ley Hipotecaria). Que vigente la situación descrita, ambas partes, convienen una novación modificativa, cuya calificación se recurre, en la que se toma como punto de partida la cantidad prestada pendiente de devolución y se aumenta en concepto de novación modificativa hasta el total del préstamo inicial, se aumenta el plazo de duración del préstamo y se modifica el tipo de interés, pasando de fijo a variable. Que el Registrador no aprecia en su calificación: a) Que las partes posponen a un momento posterior «cualquier operación cancelatoria». b) Que las partes conservan la garantía hipotecaria inicial (artículo 12 de la Ley Hipotecaria). c) Las partes convienen que la garantía hipotecaria se amplíe para aumentar la responsabilidad por principal en la cantidad en que se supera el importe inicial, obteniendo un nuevo asiento de hipoteca que asegure la porción de préstamo ampliado por la novación que exceda del importe del préstamo inicial, evitando de esta manera un incremento notable de costos a cargo del prestatario. Que la circunstancia de que un contrato novatorio contenga elementos o pactos o convenios no comprendidos en las previsiones de la ley 2/1994 no supone defecto que afecte a su inscripción. Que no se comprende que se entienda que es «defecto que suspende la inscripción» el señalamiento por las partes de un hecho «eventual y futuro», consistente en la existencia de determinados asientos registrales como evento determinante de la suspensión de efectos del contrato de novación, ya que,