

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

21011 *RESOLUCIÓN de 13 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Milagros Romanillos Blázquez y doña Marta y don Ángel Tomeo Romanillos, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña Aurora Sacristán Crisanti, a inmatricular una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Milagros Romanillos Blázquez y doña Marta y don Ángel Tomeo Romanillos, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña Aurora Sacristán Crisanti a inmatricular una finca.

Hechos

I

El 23 de enero de 2002, mediante escritura pública autorizada por don Salvador Barón Rivero, Notario de Madrid, doña Milagros Romanillos Blázquez y sus hijos doña Marta y don Ángel Tomeo Romanillos, procedieron a la liquidación de gananciales y adjudicación de la herencia que consiste en un único bien de naturaleza ganancial con la descripción que resulta de los apartados a) y b) de los fundamentos de derecho 1.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Sigüenza copia de la citada escritura para la inmatriculación de la finca que se describe, junto con la escritura de compraventa de la referida finca, de fecha 16 de mayo de 1981, otorgada ante el Notario de Hinojosa del Duque, don Rafael Castelló Albertí y certificación catastral descriptiva y gráfica de 11 de octubre de 2001, incorporada a la primera de las escrituras, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el documento arriba indicado no puede practicarse la inscripción solicitada por observarse los siguientes defectos: Debe acreditarse la previa adquisición del causante mediante el acta de notoriedad prevista en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, dado que el documento adquisitivo aportado a tal efecto no permite identificar de forma indubitada la finca. La presente calificación se extenderá en el título si el interesado lo solicita. La presente calificación podrá ser objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, en la forma y con los efectos previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Sigüenza, 25 de febrero de 2002. El Registrador». Firma ilegible.

III

Doña Milagros Romanillos Blázquez, y doña Marta y don Ángel Tomeo Romanillos, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: 1.º Que el documento aportado es la primera copia de la escritura pública de compraventa otorgada por don Ángel Barbero Morales a favor del causante y de su esposa, ante el Notario don Rafael Castelló Albertí, el 16 de mayo de 1981, de la finca urbana sita en Sigüenza. 2.º Que con el fin que se proceda a identificar de forma indubitada la

finca y consecuentemente a su inscripción, se acompaña nota simple del Registro de la Propiedad de Sigüenza de la finca colindante de la Comunidad de vecinos «La Rosaleda». 3.º Que la empresa constructora de «La Rosaleda», con motivo de la construcción de dicho conjunto residencial, derribó los muros que delimitaban la finca adquirida, apoderándose de una porción de terreno e incluso modificó el cauce del canal de riego que constituía el lindero de la finca. Fue levantada acta notarial el 25 de noviembre de 1980. Que posteriormente el señor Tomeo formuló interdicto de recobrar la posesión contra la inmobiliaria constructora, que con fecha 30 de abril de 1981 fue dictada Sentencia definitiva en la que se declara haber lugar al interdicto de recobrar la posesión. Que con fecha 13 de octubre de 1987 se concede licencia para la rehabilitación del edificio.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que a la vista de los documentos aportados se señaló un único defecto que impedía practicar la inmatriculación solicitada y que es la imposibilidad de identificar indubitadamente la finca descrita en el título inmatriculador (escritura de 23 de enero de 2002) y en la certificación catastral, con la que aparece descrita en el documento fehaciente, supuestamente acreditativo de la previa adquisición de la misma finca por el causante (escritura de 16 de mayo de 1981), indicándose, en consecuencia, la necesidad de aportar el acta de notoriedad prevista en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, a efectos de acreditar dicha previa adquisición, al no servir a tal efecto, por la razón expuesta, el documento fehaciente presentado, y ser dicha acta de notoriedad la única alternativa al documento fehaciente acreditativo de la previa adquisición prevista en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. 2. Que la diferencia existente entre la descripción contenida en la escritura de 23 de enero de 2002 y la que figura en la escritura de 16 de mayo de 1981, es total y absoluta, al no coincidir ni la situación, ni los linderos, ni la superficie de la finca; concretamente ésta última pasa de 64 metros cuadrados a 387 metros cuadrados y 1.015 de solar. 3. Que la necesidad que la descripción contenida en el título inmatriculado y la que aparece en el documento fehaciente acreditativo de la previa adquisición del transmitente, permitan identificar indubitadamente la finca, o lo que es lo mismo, permitan al Registrador tener la certeza de que, efectivamente, ambos documentos se refieren a una misma y única finca que pretende inmatricularse y que tal documento adquisitivo previo, se refiere a la totalidad de la finca objeto de inmatriculación, en consecuencia lógica del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que desarrolla el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, que establecen un sistema de inmatriculación basado en la acreditación por parte del que actúa como transmitente en el título inmatriculador de que efectivamente es dueño de la finca que en ese momento transmite y que en virtud de tal transmisión va a inmatricularse. 4. Que el recurrente no formula alegación alguna dirigida a rebatir la calificación, sino que parece admitirla, limitándose a señalar una serie de circunstancias y aportar una serie de documentos dirigidos «a que se proceda a identificar de forma indubitada la finca y su inscripción en el Registro». 5. Que los documentos aportados con el recurso a efectos de conseguir la pretendida identificación de la finca, nunca fueron presentados a calificación, ni por tanto, tenidos en cuenta por el Registrador cuando emitió la calificación recurrida; en consecuencia debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 326, párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de 6 y 10 de abril y 18 de septiembre de 1987; 17 de julio de 1991; 18 de mayo de 1992; 8 de febrero y 13 de mayo de 1996 y 25 de junio de 1998, entre otras, doctrina esta basada en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, cuya redacción era prácticamente idéntica al actual artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

II

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 117 y 298 del Reglamento Hipotecario.

1. Los hechos concurrentes en el presente recurso son los siguientes:
a) Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de liquidación de gananciales y adjudicación de herencia para la inmatriculación de una finca con la siguiente descripción: «Finca urbana en Sigüenza, (Guadalajara), calle Carretera de Alcuneza, sin número, de sesenta y cuatro metros cuadrados, compuesta de semisótano destinado a cuadra, planta primera y cámara. Linda: derecha, paso a las huertas; izquierda, caz; y fondo, huerta de don Florencio Arranz para Inmobiliaria Cid y Caz». Esta descripción está tomada de la escritura de compraventa de 16 de mayo de 1981 a favor del causante que se aporta como título previo. b) El propio documento que se pretende sea inmatriculador de la finca en cuestión continúa exponiendo: «No obstante lo anterior, según se desprende de la Certificación Catastral descriptiva y gráfica que luego se cita, y según manifiestan los comparecientes, actualmente la situación real de la finca es la que se corresponde con la siguiente descripción: «Finca urbana sita en la calle Ramón y Cajal, número 17, en Sigüenza (Guadalajara). Tiene una superficie total de mil quince metros cuadrados. Es de forma poligonal y es sensiblemente alargada en sentido suroeste noreste, y linda: sureste, con la calle Ramón y Cajal, en una linde quebrada de longitudes 10,10 metros y 29,45 metros; noreste con la calle José Echegaray en una longitud de 21,33 metros; noroeste con la calle Hermanos Machado, en una longitud de 19,03 metros ...» La Registradora suspende la inscripción solicitada por el siguiente defecto: «Debe acreditarse la previa adquisición del causante mediante el acta de notoriedad prevista en el artículo 298 Reglamento Hipotecario, dado que el documento adquisitivo aportado a tal efecto no permite identificar de forma indubitada la finca.»

2. Es evidente que el recurso no puede prosperar por no poderse entender cumplido el requisito establecido tanto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria como, posteriormente, en el artículo 298 de su Reglamento, de la necesaria acreditación fehaciente por el transmitente de su adquisición de la finca o derecho con anterioridad a la fecha del título inmatriculador. Según los documentos presentados al Registrador para su calificación, el título previo se refiere a una finca edificada de 64 metros cuadrados y la descripción actual que se pretende sea de la misma finca se refiere a una urbana de 1.015 metros cuadrados y además, cuyos linderos no pueden identificarse con los del título anterior.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación recurrida.

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, 13 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Sigüenza.

21012 *RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de España Inversiones Camp, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Manuel Chamorro Posada, en nombre de Caja de España Inversiones Camp, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña M.^a José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

Hechos

I

El 15 de noviembre de 2001, ante el Notario de Valladolid don Jesús Torres Espiga, Caja España de Inversiones Camp y los cónyuges don Luis Alberto D. D., y doña María del Pilar A. M., otorgaron escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5, fue calificada con la siguiente nota: «En relación con el documento de fecha 15 de noviembre de 2001 del/a Notario de Valladolid, don/ña Jesús Torres Espiga, número de protocolo 2001/01230, que ha sido presentado con fecha 26 de diciembre de 2001, con el número entrada 4896/01, asiento 718 del Diario 30, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el/los siguiente/s defecto/s: Cuando los cónyuges Luis Alberto D. D. y doña María del Pilar A. M., adquirieron la finca el 31 de mayo de 2001, se dijo que el saldo pendiente de amortizar ascendía a 7.213.046 pesetas. Lo primero que deberá aclararse es cual sea el importe del préstamo que se acoge a la subsidiación y que deberá amortizarse en el plazo de 13 años a contar desde la fecha de la escritura. Por otra parte al pasar de un interés variable a fijo es preciso señalar claramente cual sea la nueva responsabilidad hipotecaria, sin que pueda quedar definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado. Resolución de 5 de noviembre de 1999. Debe dejarse sin efecto la cláusula décima ya que la finca además de con la hipoteca que ahora se modifica, se encuentra afectada a favor de Hacienda por autoliquidación del impuesto —varias notas—. Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado de sesenta días hábiles, finaliza el 7 de marzo de 2002, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, dejando a salvo la excepción prevista en el artículo 97 del Reglamento Hipotecario. Valladolid, a 31 de diciembre de 2001.» Sin firma.

III

El Letrado don Manuel Chamorro Posada, en nombre de Caja España de Inversiones, Camp, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que se pone de manifiesto la ausencia de la firma en la nota de calificación, con lo que se incurre en vulneración de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 30/1992 y 253.3 de la Ley Hipotecaria. 2. En lo referente al primer párrafo de la nota, hay que señalar que se trata de un párrafo descriptivo carente de contenido valorativo. 3. En lo relativo al segundo párrafo de la nota, la escritura no deja lugar a duda alguna. Que según la estipulación primera del apartado I de su parte dispositiva, se conviene por las partes una mera novación modificativa de la obligación garantizada con la hipoteca, consistente en el régimen jurídico de la restitución del capital prestado en virtud del préstamo garantizado con la hipoteca. Que a este efecto se describen en la escritura las cuotas resultantes y se protocoliza junto con las misma el cuadro de amortizaciones. Que según las estipulaciones segunda, cuarta y sexta se conviene por las partes una nueva novación modificativa de las obligaciones garantizadas con la hipoteca consistente en el régimen jurídico de la remuneración del capital prestado en virtud del préstamo garantizado con la hipoteca. A este efecto se confirman claramente en la escritura los tipos de interés resultantes de la aplicación al préstamo del régimen subsidiario. Que en ningún lugar se tiene por modificada por las partes la obligación en cuanto a la determinación de la cuantía del principal prestado. 4. Que en cuanto al tercer párrafo de la nota hay que señalar que la Resolución citada en la misma carece de aplicación en el presente caso, puesto que el supuesto de hecho es un negocio jurídico modificativo y no extintivo de la obligación garantizada. Que en cuanto a la arbitrariedad que entraña la nota recurrida en este párrafo se ha pronunciado la Dirección General en Resoluciones de 28 de septiembre y 6 de noviembre de 2000, 27 de febrero, 13 de marzo, 5 y 9 de abril, 16 y 29 de mayo y 11 de junio de 2001. 5. En lo relativo al cuarto párrafo de la nota, con la mera lectura de la estipulación décima de la escritura, se advierte que no desencadena las consecuencias suspensivas en ellas previstas una mención registral cual puedan ser las notas de afección mencionadas en la nota de calificación.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota informó: Que se solicita, en primer lugar se proceda a la inadmisión del recurso al basarse en una nota de notificación de defectos, emitida conforme preceptuaba el primer párrafo del artículo 429 del Reglamento Hipotecario. Que con carácter subsidiario para el caso de estimar la procedencia del recurso interpuesto se proceda a informar: Que aunque el recurrente distingue entre primer y segundo párrafo de la nota, se considera que ambos deben ser tratados conjuntamente, al guardar íntima conexión entre sí. Que se trata de saber por exigencias derivadas del principio de especialidad y en base a la claridad y precisión que es dado exigir a los pronunciamientos registrales, cual sea el importe del préstamo afectado por el nuevo régimen, teniendo en cuenta el alcance de la novación operada y se trata de evitar