

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes 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, 25 de mayo de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12418** *RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Bilbao don Manuel López Pardiñas contra la negativa del Registrador de la propiedad, titular del Registro n.º 4 de dicha capital, a inscribir una escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Bilbao don Manuel López Pardiñas contra la negativa del Registrador de la Propiedad, titular del Registro n.º 4 de dicha capital, don Federico García-Rosado Domingo, a inscribir una escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada en Bilbao ante el Notario don Manuel López Pardiñas el 28 de Octubre de 2005, don César G. R. y doña María-Isabel P. C., por una parte, y el Banco de Santander Central Hispano, S.A., por otra, convienen la ampliación y modificación de un previo préstamo con garantía hipotecaria sobre dos fincas registrales: una vivienda que forma del edificio sito en Echívarri, calle Ganguren Mendi, portales 25 y 27, vivienda que es la finca registral 5.026; y una plaza de garaje que forma parte del edificio sito en Echívarri, calle Ganguren Mendi, portales 19, 21 y 23, situada en el semisótano segundo, plaza que está señalada con el n.º 20, finca registral 5.027, hace el n.º 58 ordinal de la propiedad horizontal y, según se expresa en el cuerpo de dicha escritura, «Con relación al total de la finca y su valor, tiene una participación en los elementos comunes de veintiséis centésimas de entero por ciento (0,26 %)»; mientras que, en la nota simple informativa del dominio y cargas de la misma fecha 28 de Octubre de 2005 relativa a esta finca 5.027 que va incorporada, como documento unido, a tal escritura, aparece ésta con una cuota de participación en el edificio y en sus elementos comunes de «veintisiete centésimas de un entero por ciento».

### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Bilbao, causó el asiento de presentación número 59/306, de 8 de noviembre de 2005, y fue objeto de la siguiente calificación, con fecha de 11 de enero de 2006:

«Suspendida la inscripción del precedente título, presentado conforme a lo reseñado.

Examinado el título reseñado, se advirtió la discordancia entre la descripción con que una de las fincas, la 5.027, figuraba en él y la descripción con la que figura en el Registro, consistente en que su cuota de participación en el Régimen de la Propiedad Horizontal, del que forma parte, es de 0,27% según la inscripción correspondiente y la que figura en el título es de 0,26 %.

Procediendo conforme al artículo 19 de la Ley Hipotecaria, se puso de manifiesto dicha discordancia al presentante para que, si lo tenía por conveniente, procediese a su corrección. Que el presentante retiró el título con fecha 22-12-2005 y luego lo devolvió con fecha 29 de Diciembre de 2005, acompañado por una nota del Sr. Notario pidiendo Nota de Calificación.

No cabe duda de que la falta es un simple error material, fácil de subsanar por el Notario autorizante, y que desde un punto de vista meramente formal puede carecer de una gran trascendencia; pero siempre que no se olvide que quienes realmente deben apreciar la trascendencia del error son el Banco acreedor y los prestatarios.

Que, en todo caso, teniendo en cuenta que el artículo noveno de la Ley Hipotecaria, en su apartado octavo establece como una de las circunstancias de la inscripción «la firma del Registrador, que implicará la conformi-

dad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiere tomado», y que si esa conformidad no existe el Registrador no debe poner su firma al pie de la inscripción, es por lo que ha sido calificado el título como defectuoso, si bien se trata de falta subsanable, por lo que es procedente la suspensión.».

En dicha calificación se advierte de que queda prorrogado el asiento de presentación hasta transcurridos sesenta días desde la notificación de esta nota, sin perjuicio de la facultad de pedir una segunda calificación, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en el plazo de quince días desde la notificación y del derecho a interponer recurso en el plazo de un mes desde la notificación, en los términos establecidos por los artículos 18 y 324 y siguientes de dicha Ley.

### III

El Notario autorizante de la escritura calificada, Sr. López Pardiñas, mediante escrito fechado el 16 de Enero de 2006, y remitido a esta Dirección General por servicio postal el mismo día, con entrada en este Centro el día 20 de enero, interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que aduce: 1.º Que, aun cuando ha tenido por norma presentar los recursos en el Registro correspondiente, en esta ocasión ha tenido por conveniente presentarlo directamente ante esta Dirección General para evitar un posible retraso en su tramitación si el Registrador se sintiese obligado a practicar las notificaciones que la derogada redacción del artículo 327 de la Ley Hipotecaria establecía; 2.º Que perfectamente habría podido practicarse la inscripción parcial del título, expresamente solicitada y consentida en su cláusula octava, por cuanto el defecto alegado sólo afecta a una de las dos fincas objeto de la escritura y, precisamente, a la de menor valor, inscripción parcial que habría tenido lugar obviamente de haber estado inscritas ambas fincas en Registros diferentes; 3.º Que existe pleno acuerdo en cuanto a que el motivo de la suspensión es la existencia de un error material consistente en la diferencia de una centésima de entero por ciento en la cuota de participación en gastos y elementos comunes de la plaza de garaje, y la «cuestio iuris» no es otra que si tal error tiene entidad suficiente para determinar la suspensión del acceso al Registro. Que no todo error ha de conducir necesariamente a la suspensión o denegación de la inscripción, sino solamente aquéllos que sean de entidad razonablemente suficiente, dada la trascendencia de la tutela registral. Que tal criterio ha encontrado reiterado eco en la doctrina de esta Dirección General: la Resolución de 29 de Octubre de 1984 admitió que los meros errores materiales de escasa trascendencia –y el propio Registrador reconoce que éste lo es– no constituyen causa suficiente para impedir la inscripción. Que este criterio ha sido luego reiterado en numerosas Resoluciones, entre otras, las de 27 de septiembre y 13 de diciembre de 2002, 21 de junio y 9 de diciembre de 2004, 15 y 23 de julio, 4 y 13 de octubre de 2005. Que el fundamento de derecho 3.º de la primera de ellas apunta a la severidad que debe guiar al Registrador en la labor calificadora que se justifica en la necesidad de impedir el acceso al Registro de títulos que no reúnan los requisitos legalmente previstos para su plena validez y eficacia (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Que, en este caso, el error de una centésima de entero por ciento en la cuota de participación dista mucho de obstaculizar la plena validez y eficacia del título; 4.º Que dicho título es de ampliación de una hipoteca ya constituida, en garantía de un préstamo; y ni siquiera en el caso de que dicho préstamo no se pague y el acreedor acuda a la ejecución, el error será trascendente: la Resolución de 21 de Junio de 2004 rechaza como defecto para la inscripción de un título judicial no ya un error en la cuota de participación sino pura y simplemente la falta de descripción de la finca cuando no existe duda sobre su identidad, pronunciándose en parecido sentido las Resoluciones de 9 de diciembre de 2004 y 4 de octubre de 2005; 5.º Que el artículo 9.8 de la Ley Hipotecaria determina la responsabilidad del Registrador en cuanto a que la inscripción practicada concuerda con el título presentado, pero no necesariamente que el título y, en concreto, la descripción de la finca, concuerden con el Registro. Que la inscripción de la ampliación de la hipoteca no requiere de descripción de la finca. Que el propio título incorpora, con conocimiento de las partes, la información registral de la que resulta la cuota correcta. Que bastaría con hacer constar en la nota de despacho la discrepancia cuando, como en este caso, es irrelevante, como señalase la Resolución de 26 de Enero de 1999. Que es cierto que el error del caso es fácilmente subsanable de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial y ello sin tener que contar con las partes por resultar la cuota de participación de la información registral incorporada, pero sucede que la rectificación no es necesaria. Que el sistema de seguridad jurídica preventiva de Notarios y Registradores propende a la perfección, pero se ha generalizado una doble vara de medir por parte de los Registradores, que imponen una nivel de exigencia hasta límites en ocasiones absurdos a las escrituras públicas, a pesar de la presunción de legalidad del título notarial, y tratan con flexibilidad a otros títulos. Que, con ello lo que padece no es ya el título notarial, sino el sistema mismo.

## IV

El Registrador de la Propiedad, Sr. García-Rosado Domingo, emitió informe fechado el 6 de Febrero de 2006, en el que expresa que, haciendo uso de la facultad que le reconoce el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto modificar la nota únicamente en el sentido, obvio, de admitir la inscripción del título en cuanto a la vivienda, no en cuanto a la plaza de garaje.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9.8, 18, 19, 19 bis, 322, 323, 325 Y 327 de la Ley Hipotecaria; 153 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 29 de octubre de 1984, 26 de enero de 1999, 27 de septiembre y 13 de diciembre de 2002, 8 de abril de 2003, 21 de junio 20 de julio y 9 de diciembre de 2004, 15 y 23 de julio, 4 y 13 de octubre de 2005.

1. Como cuestión formal previa, relativa a la forma de la calificación, debe advertirse que, en contra de lo que parece entender el Registrador (pues en la calificación impugnada expresa que «conforme al artículo 19 de la Ley Hipotecaria» se puso de manifiesto la discrepancia ahora debatida al presentante «para que, si lo tenía por conveniente, procediese a su corrección»; y añade que el título fue retirado y después devuelto al Registro con solicitud expresa de que se emitiera «Nota de Calificación»), las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación verbal o con formalidades menores que las legalmente establecidas y la pretendida existencia de una fase previa de calificación material no sujeta a tales formalidades. Así resulta palmariamente no sólo de la letra del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria –introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre–, al exigir en todo caso que la «calificación negativa» deba ser firmada por el Registrador y tenga el contenido formal en dicha norma establecido (de modo que, además, es esa calificación la que ha de ser objeto de la notificación impuesta por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria), sino también de la interpretación sistemática y finalista de dicha normativa, dirigida como está al aumento de las garantías del interesado en la inscripción y al incremento de la celeridad del procedimiento registral. Por lo demás, esta interpretación resulta confirmada por lo establecido en el párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, según ha sido redactado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, al prevenir que el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. Y de todo ello se deriva que, de proceder de otro modo, ha de entenderse que se trata de una calificación incompleta, con las consecuencias de toda índole que se derivan de tal circunstancia –cfr. artículo 313, apartados A).h), B).b) y j), y C), de la Ley Hipotecaria–.

2. En relación con la cuestión de fondo, el Registrador considera en su calificación que el error en una centésima al expresarse en el título la cuota de participación respecto de elementos comunes del régimen de propiedad horizontal de la finca hipotecada impide la inscripción de la ampliación y modificación del préstamo con garantía hipotecaria.

3. Sin duda, en el presente caso la discrepancia –en un centésima– entre las dos cifras representativas de la cuota de participación que a la finca hipotecada corresponde en los elementos comunes del inmueble a que pertenece es claramente insignificante si se tiene en cuenta que en la propia escritura calificada se describe perfectamente dicha finca, con incorporación de nota registral informativa que contiene la cuota de participación que figura en el Registro de la Propiedad, y que según la propia calificación el Registrador no alberga duda alguna sobre la identidad de la finca. Se trata de un simple error material que no debería constituir en sí materia de recurso y puede ser fácilmente corregido, dada su escasa entidad, por el buen sentido del funcionario calificador sin necesidad incluso de que se subsane a través del medio establecido en el 153 del Reglamento Notarial. Si se tiene en cuenta la indudable conveniencia del mantenimiento de la validez de los actos jurídicos en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, así como la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, evitando la reiteración de trámites costosos e innecesarios y que no proporcionan garantías adicionales, deberá convenirse en la improcedencia de elevar la discrepancia debatida a la categoría de defecto obstructivo de la inscripción de la escritura calificada; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de que, aun practicada la inscripción, el Notario autorizante, subsane dicho error material, por propia iniciativa o a instancia de parte interesada, conforme al mencionado precepto reglamentario, para hacer coincidir los distintos extremos de la escritura calificada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 26 de mayo de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12419** RESOLUCIÓN de 27 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Vera don Jorge Díaz Cadór-niga contra la negativa del registrador de la propiedad de dicha población, a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de Vera don Jorge Díaz Cadór-niga contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha población, don José Luis Lacruz Bescós, a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

**Hechos**

## I

Por escritura otorgada ante el Notario de Vera don Jorge Díaz Cadór-niga, el 17 de junio de 2005, doña Juana V. C. y don José H. O. segregan de determinada finca rústica una porción de quince mil metros cuadrados –dentro de la cual existe según se expresa una casa– y la venden a una sociedad de responsabilidad limitada. En la matriz de dicho título se incorpora certificación expedida por el Ayuntamiento de Vera (a solicitud por parte interesada de la declaración prevista en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) de la que resulta que, vistos los informes emitidos por el Secretario de dicha Corporación y por los Servicios de Urbanismo, no existe inconveniente para la segregación de la referida parcela.

En la misma escritura se añade que, a pesar de resultar una parcela de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo determinada por la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, no obstante se hace constar que no es aplicable el artículo 24 de la Ley 19/1995 de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, al darse el supuesto de excepción previsto en el artículo 25 de dicha Ley, por existir en la finca segregada una edificación permanente de carácter no agrario. Además, el Notario expresa que, conforme al artículo 66.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las partes le requieren para que remita copia autorizada de dicha escritura al Ayuntamiento concedente de la licencia de parcelación (requerimiento que, según afirma después en la propia escritura el Notario recurrente, ha sido cumplimentado).

## II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad de Vera el 19 de julio de 2005 y fue objeto de una primera calificación el 5 de agosto de 2005, no impugnada, en la que se expresó que, conforme al artículo 80 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, el Registrador remitió copia del documento a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca.

El 16 de diciembre de 2005, la escritura fue objeto de la siguiente calificación:

«Calificación negativa del documento presentado el 19/07/2005, en el Registro de la Propiedad de Vera, bajo asiento 2691 del Diario 135, recibida comunicación de la Consejería de Agricultura y Pesca el 28/11/05.

## A) Hechos:

Uno.–El citado día fue presentada en este Registro primera copia de la escritura. Con fecha cinco de agosto dos mil cinco, fue remitida a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca en Almería, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, copia del precedente documento.

Dos.–En dicho documento se observa el siguiente defecto insubsanable, en cuanto a la segregación solicitada:

Recibido de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, Delegación Provincial de Almería, escrito de fecha 23 de noviembre último, al que se adjunta Resolución de dicha Delegación, por la que se declara que la segregación efectuada en el indicado documento es nula, de conformidad con lo previsto en la regulación vigente en materia de unidades mínimas de cultivo. Dichos documentos han sido archivados con el número 403 en su legajo correspondiente.