

de cancelación se cometió un error en la expresión de la causa, al declarar erróneamente la entidad acreedora que el préstamo estaba pagado y por ello cancelaba la hipoteca que lo garantizaba, error que ahora se subsana declarando subsistente el préstamo en idénticas condiciones a cuando se constituyó, solicitándose la cancelación del asiento de cancelación anterior.

Esa rectificación se hace con consentimiento de los prestatarios, titulares registrales de la finca gravada, por lo que estamos ante un supuesto de los previstos en el artículo 40.b) del mismo texto legal, sin que resulte del expediente la existencia de terceros adquirentes de derechos a título oneroso y de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto, a los cuales en cualquier caso no podría perjudicar la rectificación (artículo 40 in fine de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 16 de octubre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20226 *RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Miguel Martín Romera contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 6, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Martín Romera contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada, número 6, don Jacinto Maqueda Morales, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

Hechos

I

El 4 de Julio de 2001, ante el Notario de Granada don Luis Rojas Montes, fue otorgada escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, interviniendo la Magistrada-Juez de del Juzgado de Primera Instancia, número 7, de Granada, en ejecución de la Sentencia de 24 de mayo de 1999 dictada por la Audiencia Provincial de Granada, Sección tercera, y en rebeldía de la parte transmitente, herederos de don Luis D. P., y por don Miguel M. R. como adquirente. El contrato privado de compraventa fue formalizado el 5 de mayo de 1983 por don Luis D. P. En que transmitía a don Miguel M. R. la parcela 151 de la quinta fase de la urbanización Los Cerezos, sita en término municipal de Gójar.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Granada, número 6, fue calificada con la siguiente nota: Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación de la escritura autorizada por el Notario que fue de Granada don Luis Rojas Montes, el día cuatro de julio de dos mil uno, número 1.806 de su protocolo. (Artículos 18 y 19 bis L.H.). Hechos: I. El día 16 de febrero de 2006, fue presentada en este Registro de la Propiedad la escritura referida en el encabezamiento, en unión de acta de referencia autorizada por la Notario de Granada doña María del Pilar Fernández Palma Macías, el día 14 de febrero de 2006, número 302 de protocolo, originando el asiento de presentación 676 del Diario 77. II. En virtud del documento ahora calificado se procede a la elevación a público de un contrato privado de compraventa suscrito en Granada el día 5 de mayo de 1983, entre don Luis D. P. y don Diego G. M., como parte vendedora y don Miguel M. R., como parte compradora, por el que se transmite una finca, que en la manifestación I del contrato se identifica del siguiente modo: Finca sita en términos de Gójar, quinta fase de la Urbanización Los Cerezos, identificada como parcela 151 del plano de parcelación, que linda por el Norte con parcela 152; Sur, parcela 150; Este, Carretera de la Urbanización; Oeste, parcela 158; igualmente existe indicación de tomo, libro, folio y finca, con los datos en blanco. Fundamentos de derecho. En la actualidad no aparece inscrita finca alguna en término de Gójar a favor de los citados vendedores, si bien de los datos del archivo consta que a favor los mismos existieron fincas inscritas en término de Gójar, a favor de cada uno de ellos, y no de forma conjunta en proindivisión. Con los datos identificativos que de la finca transmitida constan en el documento privado no puede determinarse que la misma proceda o traiga causa de las fincas registrales que en su fecha aparecían inscrita a favor de los vendedores. (Artículo 20 Ley Hipotecaria). Bajo el número de finca registral 3.654 de Gójar, aparece inscrita una finca, que según su inscripción 1.ª de segregación y compra es la parcela 152, —precedente, según la inscripción 2.ª del Plan Parcial Quinta fase de la Urbanización Los Cerezos—; que

linda por la izquierda entrando con parcelas 151 y 158, bajo el número de finca registral 5329 de Gójar aparece inscrita, que linda por el fondo con finca de don Miguel M. R.—el ahora comprador— y otra de José E. R. Las citadas fincas 3654 y 5329, proceden por segregación de una de mayor cabida, la registral 2980 de Gójar, inscrita a favor de don Matías G. G., —persona demandada en el mismo procedimiento que afecta a la finca que nos ocupa, y también representada en rebeldía en la escritura que ahora se califica. Asimismo de la registral 2980 de Gójar se han segregado, además de la citada parcela 152, la registral 4044 de Gójar, identificada como parcela 171 del plano parcelario de la Quinta fase la Urbanización los Cerezos, la registral 4506 de Gójar, identificada como parcela 170, de igual fase y urbanización. Por todo ello no ha sido posible identificar la finca transmitida en el precedente documento. Deduciéndose de los datos del archivo y de los ahora aportados que la finca que nos ocupa podría proceder por segregación de otra de mayor cabida, en concreto de la que no son ni han sido titulares registrales los vendedores. Asimismo puede deducirse que nos encontramos ante un supuesto de finca inmatriculada, por existir gran número de parcelas de la Quinta fase de la Urbanización Los Cerezos inscritas en este Registro, y proceder por segregación de fincas de mayor cabida. No siendo posible, con los datos tenidos a la vista por el Registrador que suscribe, determinar la procedencia de la finca transmitida. Contribuyendo a dicha duda en cuanto a la identidad de la finca, y a que la misma debe traer causa de una de mayor cabida ya inscrita, lo expuesto en la demanda incorporada al documento, que en el apartado segundo de los hechos establece que los vendedores, en unión de otros demandados «previamente aportaron entre sí diversas fincas para la promoción de la Urbanización Los Cerezos en sus distintas fases y posterior venta de las parcelas resultantes mediante el oportuno sorteo de éstas»; por lo cual todo indica que nos encontramos ante una reparcelación de hecho realizada entre los demandados. Por todo ello, y considerando que la determinación de la finca es elemento básico de principales misiones de la función calificadora, porque la finca es elemento básico de nuestro sistema registral, no es posible la calificación íntegra del precedente documento. Con esta fecha y en relación a la cláusulas o estipulaciones de dicha escritura que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los Fundamentos de derecho expresados, recayó el siguiente acuerdo: Se suspende la inscripción del documento presentado, en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados. El citado defecto es, consecuentemente, de carácter subsanable mediante la concreción exacta de la finca en cuestión, con la realización de las operaciones de modificación hipotecaria que, en su caso, fuesen procedentes, así como de los requisitos urbanísticos adecuados al efecto. No se ha tomado anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada (artículo 65 y siguientes de la Ley Hipotecaria). Contra esta calificación podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar de la notificación de la presente calificación, mediante la presentación del escrito del recurso en este Registro de la Propiedad o en las Oficinas y Registros previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, y por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la propia Ley Hipotecaria, o bien instar, dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación, la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 27 bis de dicha Ley, en los términos establecidos por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de cuatro de julio de 2002 y por el Real Decreto 1.039/2003 de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del registrador sustituto, desarrollado por Resolución de la DGRN de la misma fecha. Granada, 21 de abril de 2006.—El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Miguel Martín Romera interpuso recurso contra la anterior calificación: Que el Registrador no ha tenido en cuenta la Sentencia de 24 de mayo de 1999 de la Audiencia Provincial de Granada. Que en el Registro de la Propiedad hay fincas del término municipal de Gójar, inscrita como la número 3.654 que es la parcela 152 y tiene como linderos las parcelas 151 y 158. La finca registral número 5.329 de Gójar que linda por el fondo con la finca de don Miguel M. R., dicha finca y la 3.6543 proceden por segregación de una de mayor cabida, la registral 2.980 de Gójar inscrita a favor de don Matías G. G., una de las personas demandadas.

IV

El Registrador de la Propiedad formó expediente y lo elevó a la Dirección General de los Registros el 29 de mayo de 2006.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 51, 300 y 306 de su Reglamento, así como las Resoluciones de 23 de octubre de 1965, 27 de enero, 11 de febrero y 23 de noviembre de 2004, 29 de julio de 2005 y 24 de enero y 9 de marzo de 2006.

1. Se presenta en el Registro escritura de elevación a público de documento privado de compraventa de una finca como consecuencia de sentencia en la que se condenó a los demandados a tal elevación. A la

escritura se acompaña un acta de referencia en la que los adquirentes aclaran diversos extremos de la descripción de la finca, afirman que carece de inscripción, acompañan certificación catastral de ella y solicitan la inmatriculación de la misma.

El Registrador suspende la inscripción por los motivos anteriormente transcritos. El interesado recurre.

2. En el fondo de la calificación registral, que se produce con cierta confusión, existe la duda sobre si la finca cuya inmatriculación se pretende es parte de otra u otras que están inscritas o no. Por ello, y de acuerdo con la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones del «vistos»), el procedimiento entablado no es el hábil en este supuesto pues las dudas que al Registrador le surjan acerca de la identidad de la finca cuando se trata de inmatricularla es una concreta situación de hecho que no puede ser decidida mediante el presente recurso, sino que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 17 de octubre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20227 *RESOLUCIÓN de 19 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Manuel Mariño Vila, Notario de Vilafranca del Penedés, contra la negativa de la Registradora de L'Hospitalet de Llobregat número 4, a inscribir una escritura de crédito abierto con garantía hipotecaria y afianzamiento.*

En el recurso interpuesto por don Manuel Mariño Vila, Notario de Vilafranca del Penedés contra la negativa de la Registradora de L'Hospitalet de Llobregat número 4, doña María Esperanza García-Reyes Cuesta, a inscribir una escritura de crédito abierto con garantía hipotecaria y afianzamiento.

Hechos

I

El 22 de marzo de 2006, ante el Notario de Vilafranca del Penedés, don Manuel Mariño Vila, los cónyuges don Luciano M.G. Y doña María del Carmen A.G., casados en régimen legal de gananciales, otorgaron escritura de constitución de hipoteca sobre una finca que les pertenece por mitad y proindiviso como una sola hipoteca al amparo de lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario. En la cláusula relativa al tipo de interés variable de la citada escritura se dice: «A efectos hipotecarios, (...) el tipo máximo que puede alcanzarse el interés nominal anual aplicable al crédito, durante la fase sujeta a intereses variables, será del ocho enteros con cincuenta y cuatro milésimas de entero por ciento (0,54 % -"sic"-)».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad la anterior escritura, fue calificada del modo siguiente: «Calificado el documento arriba descrito, se han observado los siguientes defectos que impiden su despacho, procediéndose a notificar los mismos de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria: 1. Según el Registro, la parte hipotecante compraron en estado de solteros, por mitades indivisas, y según la escritura de préstamo otorgada en Castelfedels el 22 de diciembre de 1994, ante el Notario Benito Sevilla Merino, protocolo 1824, estaban casados en régimen de separación de bienes, en cambio en esta escritura se señala que están casados en régimen de gananciales, señalar cuál es el correcto. 2. En el apartado F) del pacto tercero bis, se señala como tipo máximo ocho enteros cincuenta y cuatro milésimas por ciento, cantidad que no coincide con la señalada en números (0,54 %). Arreglar esta última. (...) En el presente caso, no se practica la operación registral solicitada del referido documento, por los motivos expresados (...) y de conformidad con el artículo 93 del Reglamento Hipotecario y en los artículos 1347, apartado 3.º, y 1355 del Código Civil. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo: 1.º Calificar el documento presentado, en los términos expuestos. 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del título hasta la subsanación en su caso, de los defectos advertidos, desestimando la solicitud de su inscripción. Estos defectos se consideran

subsanables. (...) L'Hospitalet, a 2 de mayo de 2006.—El Registrador. Firmado: María Esperanza García-Reyes Cuevas».

III

El Notario otorgante, don Manuel Mariño Vila, recurrió la anterior calificación y alegó: 1) Respecto al primer defecto, hay que tener en cuenta lo siguiente: la consideración del Registro de la Propiedad como un Registro de fincas y no de personas, no siendo objeto de calificación cualidades personales de los comparecientes que en nada influyen en el acto jurídico con trascendencia real documentado en la escritura; la manifestación contenida en la escritura calificada relativa al régimen económico matrimonial cumple la exigencia contenida en el artículo 51.9 letra a) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial; dado que los esposos citados no adquieren derecho real alguno, sino que lo constituyen a favor de tercero, la determinación del régimen económico matrimonial es irrelevante para la validez y eficacia del negocio jurídico documentado; ninguno de los preceptos citados en la nota constituye fundamento de la calificación efectuada; interpretado literalmente y «ab sensu contrario» el artículo 51.9, letra a), del Reglamento Hipotecario, no sería precisa en la escritura calificada manifestación alguna relativa al régimen económico matrimonial, pues el acto documentado no afecta a derechos presentes ni futuros de la sociedad conyugal; la legitimación para realizar actos dispositivos corresponde a ambos cónyuges, ya se trate de un bien ganancial o de un bien privativo y sea cual fuere el régimen matrimonial existente; dada la comparecencia de ambos cónyuges, no debe existir dificultad alguna para que el Registrador efectúe su función calificadora y aprecie la capacidad, legitimación o poder dispositivo de los mismos sobre la finca hipotecada; 2) Respecto del segundo defecto: cabe señalar que, si bien es cierto que el guarismo «0,54 %» no se corresponde con el tipo pactado escrito en letra del 8,054 %, máximo a efectos hipotecarios, de intereses ordinarios, ello no ha de constituir defecto que impida la inscripción; la calificación registral ha de efectuarse con arreglo a la ley, por lo que ha de tomar en consideración los artículos 1281 y siguientes del Código Civil, relativos a la interpretación de los contratos, debiendo aquí aplicarse lo dispuesto en los artículos 1284 y 1285 del mismo cuerpo legal; es evidente que el tipo correcto es el de 8,054 % y no el 0,54 %, al ser éste inferior al tipo de interés ordinario pactado con eficacia obligacional; de la nota ya se deduce que la Registradora ha realizado una interpretación acertada de la escritura al decir «arreglar ésta última», refiriéndose al tipo de 0,54 %; como argumento más a favor de la interpretación adecuada de la escritura en el sentido expuesto, ha de tenerse en cuenta que, en caso de discordancia, ha de prevalecer lo expresado en letra a la cantidad señalada en número; dada la consideración del Registrador como funcionario público y profesional del derecho, la calificación del mismo ha de ser interpretativa del contenido de la escritura pública; la duda planteada por la Registradora se desvanece claramente si se toma en consideración la cláusula relativa a la constitución de la hipoteca, que es la que realmente define el derecho real de hipoteca constituido, en la cual la cifra señalada como máximo de intereses ordinarios a efectos hipotecarios es el resultante de aplicar al capital y plazo pactado el tipo de 8,054 %; las razones expuestas hacen innecesaria la aclaración de este extremo por el acta notarial regulada en el artículo 153 del Reglamento Notarial.

IV

El 12 de junio de 2006, la Registradora emitió su informe y remitió el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281 a 1289 del Código Civil, 7 de la Ley Cambiaria y del Cheque y 90 a 95 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso si es posible inscribir una escritura de constitución de hipoteca cuando: a) Se dice que los cónyuges hipotecantes están casados en régimen de gananciales y en el Registro aparecen casados en régimen de separación de bienes, y b) existe una contradicción al expresar la cifra de intereses máximos garantizada entre la que se indica en letra y la que se fija en guarismos. La Registradora observa sendos defectos de naturaleza subsanable en ambas circunstancias.

2. El primer defecto no puede ser mantenido. Al comparecer ambos cónyuges como propietarios de la finca que se va a hipotecar, la naturaleza del régimen económico matrimonial por el que se rijan no es relevante para la eficacia del negocio jurídico toda vez que se ha manifestado en él la indudable voluntad de ambos de constituir una sola hipoteca sobre la finca de su propiedad al amparo del artículo 217 del Reglamento Hipotecario.

3. El segundo defecto tampoco puede ser mantenido. Es obvio en la escritura que el interés máximo fijado es el de 8,054% y no el 0,54 % desde el momento que, en la cláusula de constitución de hipoteca, para un capital de 95.000 euros, se fija una responsabilidad máxima de seis meses de intereses ordinarios y se señala que son 3.825,65 euros que es exacta-