

«adjudicación de herencia» motivada por el fallecimiento de dicha persona.

En la citada escritura, tras el inventario y valoración del activo y del pasivo que integraba el caudal relicto, y tras determinarse el valor neto del haber hereditario del causante, se expresa, sin más, que los únicos interesados en la herencia del causante (las tres entidades reseñadas) «se adjudican la totalidad de los bienes inventariados en los apartados activo y pasivo ... por terceras a iguales partes indivisas entre los mismos».

b) El Registrador, en una calificación excesivamente escueta, suspen- de la inscripción, limitándose a transcribir el artículo 22, apartado 1, inciso inicial, de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones, señalando, sin más, que «del documento calificado no resulta acreditado el cumplimiento del requisito impuesto por el precepto transcrito por lo que no puede practicarse su inscripción».

El notario autorizante recurre la calificación, alegando incongruencia entre el artículo citado en la nota de calificación y el defecto expuesto, añadiendo que, a juicio del recurrente, el mencionado artículo no impone requisito ni obligación alguna, al no exigir a los representantes de las mencionadas instituciones que acepten la herencia a beneficio de inventario, pues esa consecuencia la impone directamente la Ley, por lo que podrán acogerse al mencionado requisito siempre, aun cuando no hayan expresado en la aceptación que la herencia se hace con esa limitación, toda vez que la aceptación se entenderá siempre hecha a beneficio de inventario.

2. Planteada así la cuestión, y teniendo en cuenta que este recurso ha de versar, exclusiva e imperativamente, sobre los defectos puestos de manifiesto en la calificación, tal y como en ella hayan sido expresados (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), no puede ser confirmado el criterio del Registrador.

En efecto, del simple examen del precepto citado y transcrito por el Registrador en su calificación, se extrae la conclusión de que, respecto de las fundaciones llamadas a la herencia, la aceptación (tácita en el caso examinado, en tanto que en ningún momento se emplea en la escritura la palabra aceptación) es siempre necesariamente con beneficio de inventario, sin que para considerar producidos los efectos del mismo en favor del heredero sea preciso, por tanto, que el llamado declare querer utilizar dicho beneficio ex artículo 1014 del Código Civil.

Por lo demás, ha de entenderse que el heredero que goce de tal beneficio tiene, al menos, los mismos poderes sobre el patrimonio hereditario (y uno de ellos es el derecho a inscribir su adquisición hereditaria) que el heredero puro y simple, pues tal beneficio se contrae exclusivamente al fin económico limitativo de responsabilidad pecuniaria. Y es que, sin duda, es sucesor del causante y se subroga en sus derechos y en sus obligaciones, sin perjuicio de incurrir en determinadas sanciones si pierde el beneficio de inventario por las causas legalmente previstas.

Cuestión, esta última, que enlaza con la problemática que pudiera plantear el inciso final del párrafo primero del artículo 22 de la citada Ley de Fundaciones, y que, dada la necesaria concreción del recurso a los defectos de la nota, tal y como han sido formulados en ella, no puede aquí ser abordada; entre otras razones, porque su posible existencia habrá de determinarse en sede judicial, quedando, por tanto, sustraída a la calificación del Registrador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación registral 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, 16 de julio de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

14845 RESOLUCIÓN de 16 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Notaria de Ribadeo doña María del Rocío de la Hera Ortega, contra la negativa de la registradora de la propiedad de dicha localidad a inscribir una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por la Notaria de Ribadeo D.^a María del Rocío de la Hera Ortega contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha localidad, D.^a Marta Isabel Fernández Urrusuno, a inscribir una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Por escritura autorizada por la Notaria de Ribadeo doña María del Rocío de la Hera Ortega el día 11 de marzo de 2004, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a D. José Ramón F. F. y doña Isabel F. C. un préstamo con garantía hipotecaria, a resultas de la cual la finca hipotecada quedó respondiendo: «De la devolución del principal del préstamo, en los casos, forma y plazos convenidos, esto es, ochenta y cinco mil euros. Del pago de los intereses ordinarios de un año, al tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, de 12,00 por ciento, es decir, hasta un máximo de diez mil ciento doscientos euros. Del pago de los intereses de demora de dos años a un tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, de 16,00 por ciento, es decir, hasta un máximo de veintisiete mil euros. De una cantidad máxima de doce mil setecientos cincuenta euros para costas y gastos. De una cantidad máxima de dos mil quinientos cincuenta euros, para responder del pago de primas de seguro, contribuciones tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a las fincas hipotecadas y gastos de comunidad». Dicha escritura fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Ribadeo.

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Ribadeo doña María del Rocío de la Hera Ortega el día 3 de enero de 2007, don José Ramón F. F. y otros, de un lado, y la Caja de Ahorros de Asturias, debidamente representada, por otro, otorgaron escritura de novación y ampliación del antedicho préstamo con garantía hipotecaria. En la cláusula quinta se acordó lo siguiente: «Quinta. Modificación de la responsabilidad hipotecaria. Como consecuencia de la ampliación del préstamo y de la novación de condiciones pactada, se modifican asimismo las responsabilidades por las que por los distintos conceptos venía respondiendo la/s finca/s hipotecada/s, por lo cual quedará/n respondiendo a partir de la fecha de esta escritura: De la devolución del principal del préstamo, esto es, ciento veintiséis mil seiscientos treinta y cuatro con cincuenta y cuatro euros en los casos, formas y plazos convenidos. Del pago de los intereses ordinarios de un año, al tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, del 12,00 por ciento, es decir, hasta un máximo de quince mil ciento noventa y seis con catorce euros. Del pago de los intereses de demora de dos años a un tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, del 16,00 por ciento, es decir, hasta un máximo de cuarenta mil quinientos veintitrés con cinco euros. De una cantidad máxima de dieciocho mil novecientos noventa y cinco con dieciocho euros. De una cantidad máxima de tres mil setecientos noventa y nueve con cuatro euros, para responder del pago de primas de seguro, contribuciones tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a las fincas hipotecadas y gastos de comunidad».

II

Presentada en el Registro la segunda de las citadas escrituras, su inscripción fue suspendida según nota de calificación de 30 de enero de 2007, en lo que interesa al presente expediente, por el siguiente motivo: «[...] conforme al principio de especialidad, por no resultar determinado con claridad en el título presentado (al fijarse en la estipulación quinta la nueva responsabilidad hipotecaria de la finca) por qué concepto queda respondiendo hasta la cantidad de dieciocho mil novecientos noventa y cinco con dieciocho euros, debiendo efectuarse la correspondiente aclaración».

III

Mediante diligencia de fecha 12 de febrero de 2007, extendida al amparo del art. 153 del Reglamento Notarial, doña María del Rocío de la Hera Ortega hace constar que en la mencionada escritura de 3 de enero de 2007 «se cometió un error involuntario, que por la presente se pretende subsanar haciendo constar la cantidad de dieciocho mil novecientos noventa y cinco con dieciocho euros garantizan costas y gastos».

IV

Por medio de escrito de fecha 28 de febrero de 2007, con entrada en el Registro el día 1 de marzo siguiente, la Sra. De la Hera interpone recurso contra la citada calificación de la Registradora de Ribadeo. En dicho escrito, y después de reproducir, en lo que aquí interesa, el contenido de las dos escrituras reseñadas en los Hechos anteriormente narrados, y aludir a la calificación registral suspensiva, expone como Fundamentos de Derecho los siguientes: frente a la alegación de la registradora de que no resulta con claridad el concepto por el que queda respondiendo la finca hasta la cantidad de dieciocho mil novecientos noventa y cinco con dieciocho euros, «a mí la verdad, no me queda ninguna duda, sea por interpretación lógica o sistemática, dado el orden de redacción, los demás

conceptos asegurados y la cláusula anterior que se modifica que a la Registradora consta en los libros a su cargo resulta palmariamente que dicha cantidad corresponde a costas y gastos, dado que los demás conceptos asegurados por la hipoteca está especificados debidamente y por el mismo orden en que lo estaban en la cláusula que se modifica». Y reproduce a continuación, con cita literal, parte del texto de las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de mayo de 2006 y 25 de junio de 2001. Termina haciendo la salvedad de que la subsanación del defecto alegado, y la consecuente inscripción de la escritura, no impedirá la interposición del recurso ni supondrá por su parte el desistimiento del mismo.

V

Con fecha 5 de marzo de 2007 se presentó nuevamente la escritura calificada, con la diligencia antes referida, a la vista de la cual la registradora practicó la correspondiente inscripción.

VI

Mediante escrito de 6 de marzo de 2007, la registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 148 y 153 del Reglamento Notarial, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de junio de 1990, 17 de diciembre de 1993, 6 de marzo de 1997, 25 de junio de 2001, 21 de noviembre de 2001, 18 de junio de 2002, 20 de enero de 2004, 5 de abril de 2005, 12 de septiembre de 2005, 23 de julio de 2005 y 26 de mayo de 2006.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscribibilidad de una escritura de novación de hipoteca en la que no se especifica el concepto por el que la finca hipotecada responde de una determinada cantidad de dinero.

2. A la hora de determinar el ámbito de la calificación registral en materia de interpretación de los documentos calificados, esta Dirección General ha entendido que, de igual forma que, por un lado, el registrador ha de extender la nota de calificación emitiendo juicios inequívocos y concluyentes, sin aventurarse en conjeturas o hipótesis (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 1993 y 20 de enero de 2004), no puede, por otro lado, modificar los términos del negocio calificado para hacer posible su reflejo registral (Resolución de 6 de marzo de 1997), ni suplir la intención o consentimiento de las partes, haciendo deducciones o interpretaciones sobre cuál ha sido su voluntad (Resolución de 5 de abril de 2005).

3. En el presente caso, manifiesta la recurrente que a ella no le cabe ninguna duda acerca de cuál sea el concepto omitido, tanto por una interpretación lógica o sistemática del documento, como por el contenido del resto de la escritura o de la cláusula rectificadora, en su redacción anterior a la novación. Habiendo llegado a ese convencimiento, la fedataria subsanó lo que ella misma califica de error involuntario, bajo su responsabilidad, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153 del Reglamento Notarial. Y la registradora admitió tal medio de subsanación e inscribió el documento.

Pero lo que se trata de resolver en este expediente es de si tiene razón la recurrente al pretender que, siendo –a su juicio– evidente cuál era el concepto omitido, la registradora debería haber suplido de oficio su falta, sin necesidad de que el error hubiera tenido que ser subsanado expresamente, o si la razón asiste a ésta al suspender la inscripción. Esta segunda es la solución adecuada al caso planteado.

Ciertamente, en varias ocasiones esta Dirección General ha declarado que puede, y debe, el registrador actuar de oficio cuando los defectos por él apreciados puedan ser subsanados mediante simples operaciones matemáticas o mediante una interpretación lógica y sistemática del resto del documento calificado, atendidas las reglas del sano juicio y la escasa entidad de la falta (Resoluciones de 19 de junio de 1990, 25 de junio de 2001, 21 de noviembre de 2001, 18 de junio de 2002, 12 de septiembre de 2005 y 23 de julio de 2005). Ahora bien, lo que no puede hacer la notaria autorizante de la escritura calificada es trasladar a la registradora la responsabilidad de la subsanación de la omisión y pretender que ésta deduzca cuál ha sido la voluntad de las partes respecto de una cuestión acerca de la cual nada han declarado (téngase en cuenta, por ejemplo, que, en el marco de la novación, pudiera ocurrir que las partes hubieran decidido dar otra redacción a la cláusula de responsabilidad hipotecaria, modificando sus términos). La notaria contaba con elementos de juicio suficientes (especialmente, la voluntad de las partes expresada en el momento del otorgamiento de la escritura) para saber si ello había sido o no así. Pero la registradora, no.

No es atendible, en fin, la cita que la recurrente hace, en defensa de su postura, de la Resolución de 26 de mayo de 2006, pues con la diligencia ex

artículo 153 del Reglamento Notarial se dio, como antes se ha dicho, adecuada respuesta al problema planteado, y con cualquier actuación posterior se provocaba lo que precisamente dicha Resolución aconseja evitar: la reiteración de trámites innecesarios que no proporcionan garantía adicional alguna.

Esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 16 de julio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

14846 *RESOLUCIÓN de 16 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por T. F. H. A. y C, SL, contra la negativa del registrador de la propiedad de Cogolludo a cancelar una nota marginal de afección de una finca a un sistema de compensación urbanística.*

En el recurso interpuesto por D. Rafael Figueroa Lalinde, en nombre y representación de la mercantil T. F. H. A. y C, SL, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cogolludo, don Ignacio de la Fuente Guitart, a cancelar una nota marginal de afección de una finca a un sistema de compensación urbanística.

Hechos

I

En el folio registral de la finca 5.906 del término de Uceda, Registro de la Propiedad de Cogolludo, consta practicada, con fecha 15 de julio de 1992, nota marginal de afección al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación de la finca denominada Peñarubia, conforme a los artículos 129 de la Ley del Suelo y 169 del Reglamento de Gestión Urbanística. Dicha afección fue prorrogada por tres años más mediante nueva nota de fecha 6 de mayo de 2002, extendida al amparo de los arts. 310.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 5.2 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. En los mismos términos se extendió nueva nota marginal de prórroga por otros tres años, con fecha 6 de mayo de 2005.

Las tres citadas notas marginales se practicaron en forma concisa, con remisión a sus respectivas extensas, obrantes en el historial de la finca 5.839. En dicho historial constan practicadas las siguientes notas marginales (aparte otras que no interesan a este expediente): afección al Sistema de Compensación de la finca Peñarubia, de fecha 15 de julio de 1992; afección al Sistema de Compensación de la finca Peñarubia, de fecha 25 de abril de 1996; prórroga por tres años de la nota anterior, de fecha 19 de abril de 1999; prórroga por tres años de la nota anterior, de fecha 6 de mayo de 2002; y prórroga por tres años de la nota anterior, de fecha 6 de mayo de 2005. Todas las notas se extendieron a solicitud del Presidente de la Junta de Compensación.

II

Con fecha 21 de enero de 2006, el Registrador de la Propiedad de Cogolludo expide certificación acreditativa de que, a tal fecha, no se ha inscrito el Proyecto de Compensación de la finca Peñarubia.

III

Mediante escrito fechado el 11 de diciembre de 2006, don Rafael F. L., en nombre y representación de la mercantil T. F. H. A. y C, SL, titular registral de la finca, solicita al Registro de la Propiedad la desafectación de la misma al sistema de compensación. Alega el solicitante: que el Reglamento de Gestión Urbanística contempla la prórroga de la Junta de Compensación por tres años, pero no cada tres años indefinidamente; que por parte de los Ayuntamientos de Uceda y de Cubillo de Uceda las fincas resultantes del Plan Parcial objeto del sistema de compensación están calificadas de «urbanas», lo cual quiere decir que las fincas están «urbanizadas» y dotadas de los servicios inherentes al propio objeto de la compensación (agua, viales, electricidad, alumbrado público y servicios dotacionales), por lo que ha quedado acreditado el cumplimiento del Plan; que el Ayuntamiento ha concedido licencia para vivienda sobre la finca objeto del escrito, cuya obra nueva consta debidamente inscrita; que el Catastro ha emitido las correspondientes cédulas de habitabilidad, por lo que su urbanización es patente y conclusa; que al Sr. Registrador no le es desconocido el hecho de que la ejecución de la Junta de Compensación es inviable, dado el tiempo transcurrido desde su constitución;