

# MINISTERIO DE JUSTICIA

**5855**

*RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, contra la negativa del registrador de la propiedad de dicha población a inscribir una escritura de rectificación de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, Notario de Celanova, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha población, don Miguel Ángel Manzano Fernández, a inscribir una escritura de rectificación de doble inmatriculación.

## Hechos

### I

El día 4 de noviembre de 2004 el Notario de Celanova, D. Ángel Manuel Rodríguez Dapena, con el n.º 1798 de protocolo, autorizó una escritura de rectificación de doble inmatriculación, otorgada por D. José María Iglesias Rodríguez, por sí y además en representación de Doña María Jesusa Sierra Sousa y Doña Rosa Rodríguez Rodríguez.

### II

En dicha escritura y en esencia, los otorgantes, como únicos titulares de dos fincas registrales, una de ellas adjudicada en virtud de expediente administrativo de concentración parcelaria, e inscrita como privativa, y otra inscrita en virtud de escritura de compraventa, con carácter ganancial, manifestaban que ambas fincas registrales se correspondían con una sola y la misma finca física, y solicitaban la cancelación registral de la primera de las fincas, manteniéndose la adquirida por compraventa con carácter ganancial, a fin de rectificar la doble inmatriculación existente.

### III

Según resulta del expediente, la escritura fue presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Celanova el día 10 de agosto de 2007, y calificada por nota de fecha 3 de septiembre, denegándose la inscripción por la falta, calificada como insubsanable de «... que no corresponde al Registrador de la Propiedad modificar una adjudicación producto de procedimiento administrativo de Concentración Parcelaria por causa de derechos que debieron haberse hecho efectivos durante la tramitación del procedimiento, modificación que por imperativo de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en su artículo 232.1.º sólo puede hacerse efectiva por la vía judicial ordinaria».

### IV

Por el Notario autorizante se solicitó calificación sustitutoria que correspondió a la Registradora de la Propiedad de Ourense (Registro n.º 1), doña Nuria Rosa Serna Gómez, quien por nota de calificación de fecha 16 de octubre de 2007, no confirmó el defecto alegado en la calificación del registrador sustituido pero suspendió la calificación por no acompañarse certificación administrativa del organismo competente en materia de concentración parcelaria que acredite la correspondencia jurídica por subrogación real entre las fincas registrales 13303 –finca de origen– y 15121 –finca de reemplazo.

### V

El Notario autorizante interpuso recurso por escrito de 15 de noviembre de 2007, que tuvo su entrada en el Registro de Celanova el día 16 de noviembre de 2007. A tal fin debe destacarse que aunque el escrito se califica como «denuncia», sin embargo se trata de un recurso frente a la calificación tanto del sustituido, como del sustituto.

### VI

El Registrador emitió su informe y elevó el expediente a esta Dirección General por escrito de fecha 26 de noviembre de 2007 que tuvo su entrada en esta Centro el 30 de noviembre de 2007.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 54, 55, 58, 59, 74 y 75 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 y 5 de mayo y 28 de octubre de 2006, 31 de enero, 4 de junio y 28 y 29 de septiembre de 2007.

### I

Con carácter previo debe recordarse al Registrador de la Propiedad de Celanova la obligación de atenerse a los plazo de calificación que prevé la legislación hipotecaria, (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) pues en este caso resulta del propio informe del Registrador que el título se presentó con fecha 10 de agosto de 2007, y la calificación se efectúa con fecha 3 de septiembre, transcurrido por tanto el plazo de quince días, sin que resulta del informe la justificación de tal incumplimiento. A tal fin, debe recordarse que una de las finalidades de la ya lejana Ley 24/2001, de 27 de diciembre, reformada en su párrafo segundo nuevamente por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, fue agilizar el despacho de los títulos, para lo que aclaró que el plazo de quince días era para calificar e inscribir, siendo así que, de no efectuarse en tal plazo, el registrador debía practicar de oficio una rebaja del treinta por cierto en sus aranceles.

### II

Se suscitan dos cuestiones en el presente recurso: el ámbito de la calificación sustitutoria y la licitud del defecto esgrimido por el registrador sustituido.

En efecto, en el caso que nos ocupa, la Registradora sustituta revoca el defecto objetado por el Registrador sustituido, pero formula, a su vez, otro nuevo.

Hemos de comenzar analizando cuál puede ser el contenido de la calificación sustitutoria. En primer lugar, no puede entenderse que quede correctamente realizada con la mera ratificación o confirmación de la calificación objeto de recurso. Igualmente, y en segundo lugar, sería reprochable que el registrador cuando actúa como sustituto de otro mantuviera un criterio diferente al que utiliza para calificar en el Registro del que es titular, siempre que, por supuesto, se trate de un acto o negocio jurídico idéntico o similar. En suma, la predictibilidad y seguridad del tráfico jurídico no se compadece con actuaciones diferentes del mismo registrador dependiendo de si actúa como titular de su registro o como sustituto de otro registrador. De hacerlo así, se estaría incurriendo en un evidente defecto que podría generar responsabilidades de todo tipo, dado que con tal actuación se estaría, en la realidad, incumpliendo la norma (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Por las razones expuestas, la calificación sustitutoria no puede ser entendida por el registrador sustituto como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, como sucede en este caso, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al deseado por la norma.

El registrador sustituto debe, por tanto, motivar su calificación en los términos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, exponiendo las causas por las que confirma o, en su caso, disiente de la calificación del sustituido, pues lo que no resulta admisible es que debiendo el que insta la citada calificación sustitutoria expresar los motivos de su discrepancia, aunque sea mínimamente (párrafo segundo, de la regla 5.ª del artículo 19 bis), sin embargo, el registrador sustituto proceda a emitir su calificación sin motivación alguna.

En resumen, el sustituto debe motivar su decisión, no sólo porque lo exige el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, sea quien sea el calificador –sustituto o sustituido–, sino porque la misma aplicación del artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, impediría la existencia de un acto de un funcionario público (registrador) por el que se deniega el ejercicio de un derecho (obtener inscripción de un título) sin motivación de clase alguna.

Pero, en tercer lugar y en idéntico sentido, lo que no puede el registrador sustituto es añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido. Así, el párrafo segundo de la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señala terminantemente que «en la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.».

Por tanto, la calificación sustitutoria se ha de ceñir así, tanto respecto del legitimado para instarla, como respecto del registrador sustituto, a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente. Y es que debe recordarse una vez más que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del registro, porque el legitimado para instar aquella no está conforme con la inicialmente efectuada; pero, por esta precisa causa, dicha nueva calificación sustitutoria debe ceñirse a la

disconformidad del legitimado para instarla con los defectos inicialmente expuestos por el registrador sustituido.

En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido.

Por tales razones, la calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el Registrador sustituto (cfr. artículo 19 bis, reglas 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, de Ley Hipotecaria), ya que, como expresa el primer párrafo de la citada regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no cabe recurso frente a la calificación del registrador sustituto, sino del sustituido.

Por ello, como sucede en el supuesto analizado, es inadmisibile que el registrador sustituto añada nuevos defectos a los inicialmente expuestos por el sustituido, pues tales defectos no podrían ser objeto de recurso, de modo que quien ha instado dicha calificación sustitutoria se encontraría en una situación de peor condición por haber ejercido un derecho que, precisamente, tiene por objeto que se analice si los defectos inicialmente expuestos por el registrador sustituido deben mantenerse.

En suma, debe ahora declararse que la presente calificación sustitutoria no se ajusta a los límites establecidos en el artículo 19 bis, regla 5.<sup>a</sup>, y, por ello, y aun cuando no puede ser objeto de recurso, este Centro Directivo debe revocarla, pues en caso contrario se produciría un perjuicio irreparable para quien ha instado su actuación.

### III

En cuanto al defecto alegado por el Registrador sustituido, al haber sido revocado por la Registradora sustituta, que no confirma aquél, sino que añade uno nuevo, queda sin efecto, por virtud de lo previsto en la regla tercera del artículo 19 bis de la LH, por lo que no procede ya formular pronunciamiento respecto del mismo, debiendo recordarse al registrador sustituto que debe proceder a inscribir el título presentado, pues no existe defecto alguno que impida su práctica.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado 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, 5 de marzo de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 5856

*RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 5, de Valladolid, a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Néstor Badas Codejón, en representación de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid (Registro número 5), doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada el día 17 de mayo de 2007 ante el Notario de Valladolid don Jesús Torres Espiga, n.º 1587 de Protocolo, complementada por otra de 5 de septiembre de 2007, n.º 2578 de orden, ante el mismo Notario, la entidad Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad —en lo sucesivo Caja España—, formalizó con don Andrés Martín Rebollo y doña Marta Martínez Pérez una escritura de subrogación en el préstamo hipotecario que éstos habían suscrito con la entidad Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, en lo sucesivo Caja Duero, en virtud de escritura autorizada a su vez el 13 de abril de 2000 por el Notario de Valladolid don Francisco Fernández-Prida Migoya, n.º 1338 de Protocolo, por

importe de 144.242,91 euros, modificada por otra de 25 de marzo de 2004 otorgada ante el Notario de Valladolid don Fernando Esteban Piñero, n.º 383 de Protocolo.

#### II

El otorgamiento de la escritura de 17 de mayo de 2007 fue notificado por fax al Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid el día 18 de mayo, y presentada su copia autorizada a inscripción en el mismo Registro, el día 29 de mayo de 2007, y presentada nuevamente, una vez liquidado el impuesto con fecha 30 de mayo de 2007.

#### III

Con fecha 16 de junio de 2007 la Registradora de la Propiedad doña María José Triana Álvarez extendió nota de calificación en la que deniega la práctica de la anotación marginal de subrogación por las razones siguientes:

«A) El contenido de la escritura..., en cuanto al tipo de interés de demora aplicable a la operación, no se ajusta a la oferta vinculante.

En la oferta vinculante figura tipo de interés de demora 10,20%. En la escritura figura el interés que en el momento de producirse la demora devengue el préstamo incrementado en seis enteros, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 8,95% ...

b) El contenido de la escritura, en cuanto al tipo de interés ordinario no se ajusta a la oferta vinculante. En la oferta vinculante figura tipo máximo 12,50% y esa circunstancia no se recoge en la escritura. Ello sin perjuicio de advertir que una vez subsanado el defecto advertido, no será susceptible de tener acceso al Registro, la referencia al tipo máximo de interés ordinario, al resultar de la cláusula de constitución de hipoteca del préstamo hipotecario, cuya subrogación se pretende, que el interés ordinario lo es al tipo máximo del 9%, por lo que el hecho de que se determine que en ningún caso el tipo de interés nominal resultante de la variación no podrá ser superior al 12,50%, carece de trascendencia real, a efectos del derecho real de hipoteca, cuya subrogación se pretende.

Además se hace constar que no son susceptibles de tener acceso al Registro los siguientes párrafos, apartados o cláusulas:

1.º) Las referencias al TAE, habida cuenta que no se recoge en dicha cláusula ningún elemento definidor de crédito garantizado, ni del real, cuya inscripción se pretende, sino un mero resumen económico del coste global de la operación, fijado en un porcentaje del principal prestado, conforme a los artículos 2, 9.2 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Res. 23-2-1996.

2.º) El apartado «Comisiones», el apartado «Gastos a cargo del prestatario», la cláusula sexta y la cláusula de apoderamiento, pues siendo el objeto de la inscripción el derecho real de hipoteca aquella debe limitarse a lo imprescindible para dar a conocer la extensión del derecho inscrito, por lo que carecen de justificación su acceso al Registro. Res. 4 de noviembre de 2002.

3.º) El segundo párrafo del apartado «Intereses de demora», ya que tratándose de préstamo hipotecario mercantil es de aplicación el artículo 317 del Código de Comercio, y de conformidad con el principio de especialidad, ya que siendo la obligación principal garantizada el capital de un préstamo, los intereses de demora garantizados han de venir referidos a dicha obligación principal y si se quiere garantizar intereses de demora por otros conceptos habrán de hacerse de una manera individualizada y porque además en relación con el préstamo hipotecario cuya subrogación se pretende, los únicos intereses de demora garantizados lo fueron en relación con las obligaciones dinerarias vencidas y no satisfechas en concepto de principal».

#### IV

Con fecha 5 de septiembre de 2007 se otorga la escritura de subsanación citada ante el Notario de Valladolid don Jesús Torres Espiga, n.º 2587 de protocolo, en la que se rectifica la oferta vinculante en cuanto a que el interés de demora aplicable será el ordinario incrementado en seis puntos, y señalando como límite máximo de los intereses ordinarios el que constaba en la oferta vinculante del 12,50%. A dicha escritura se incorpora un certificado sellado por la entidad acreedora Caja Duero, en el que se hace constar que el préstamo se halla cancelado en virtud de la subrogación con Caja España.

#### V

Presentada la escritura de subsanación, juntamente con el título inicial calificado, para su inscripción, fue calificado igualmente de modo desfavorable en virtud de nota de calificación de fecha 24 de septiembre de 2007, en los siguientes términos: