

hoy c) D. Miguel Angel Maillo Cascón (antes calle José Antonio n.º 35); Este con Consuelo H. S. y Oeste con callejón público, hoy c) D. Miguel Angel Maillo Cascón (antes calle José Antonio) del término de Mogarráz.

Apelado el anterior auto ante la Audiencia Provincial de Salamanca, se dictó Auto con fecha 19 de noviembre de 2002, en el que se revoca parcialmente el auto de 28 de junio de 2002 únicamente en lo que afecta a la descripción siguiente: «En la planta baja existe una cuadra y una bodega, siendo propiedad de la actora D.ª Isabel Lebrato Maillo, únicamente una cuarta parte de la bodega a la que tiene acceso a través de una cuadra propiedad de D.ª Consolación H. S.

II

Presentado testimonio del auto dictado en el Registro de la Propiedad de Béjar fue calificado con la siguiente nota: Calificado el precedente documento, que se presentó el 21 de los corrientes, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción del derecho contenido en el mismo por los siguientes hechos: No constar constituido el régimen de propiedad horizontal de la que finca de que trata. Fundamento/s de derecho: El principio hipotecario de especialidad asentado en los artículos 9 y 8.5 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. El presente defecto tiene la consideración de insubsanable en virtud del artículo 65 de la Ley Hipotecaria, por lo que se deniega la inscripción. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, en el plazo de un mes desde la notificación de esta nota, mediante escrito que se presentará en este Registro, conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Béjar, a 29 de Enero de 2.003. El Registrador interino, Fdo.: Don Jorge Jaime de Fuentes Corripio.»

III

D.ª Isabel Lebrato Maillo interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que no es ajustada a derecho la resolución que en este acto se recurre y ello por no dar cumplimiento a lo preceptuado por la autoridad judicial. Que el artículo 283 del Reglamento Hipotecario sólo exige presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que consta ser firme el auto, lo cual figura en el documento aportado; 2.º Que el único matiz que contiene el auto cuya inscripción se pretende, es el relativo al artículo 284 del Reglamento Hipotecario que nada tiene que ver con la inscripción en sí, sino con la incoación posterior de un juicio declarativo contradictorio si alguien se considera perjudicado; pues no es el Registrador quien debe ejercitar los derechos de los que puedan considerarse perjudicados sino ellos mismos.

IV

Solicitado informe al Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia, número uno, de Béjar, declara mediante providencia que no efectúa alegaciones.

V

El Registrador de la Propiedad Interino informó: Que mantiene la calificación negativa realizada. Que considerando los artículos 8.5, 9, 13 y 243 de la Ley Hipotecaria, 1255 del Código Civil; 51, 100, 283 y 284 del Reglamento Hipotecario; la Ley de Propiedad Horizontal y la Resolución de 17 de marzo de 1993. 1. Que en ningún momento se ha pretendido cuestionar la fuerza ejecutiva de las resoluciones judiciales, ni tampoco trata de calificar los fundamentos del auto presentado a inscripción. Que no se pone en duda que haya quedado justificado el dominio en la forma en que el auto se refiere. Que el inciso de la resolución judicial según el cual: «En la planta baja existe una cuadra y una bodega siendo propiedad de la actora... únicamente una cuarta parte de la bodega», supondría tanto como admitir en el Registro la existencia de un derecho que recaería, no sobre la totalidad de la finca o sobre una cuota indivisa de ella, sino sobre una parte material de la misma (cuadra y bodega) sin previa división horizontal lo que produciría grave confusión en cuanto a la ordenación y eficacia de los derechos inscritos e iría en contra de la idea de unidad de la finca como objeto de derecho en el tráfico, quebrantando el orden público inmobiliario en el que se ubica el principio hipotecario de especialidad que impide el acceso al Registro de figuras ambiguas e imprecisas. 2. Que el defecto en cuestión supone un obstáculo, procedente del sistema registral español y de practicarse la operación pretendida, sin previa división horizontal, se produciría un obstáculo registral por la indeterminación y confusión que se llevaría a efecto en el Registro.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 396 del Código Civil, 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, 7, 8, 9 y 21 de la Ley Hipotecaria, 51, 54 y 117 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 1 de abril de 1981, 3 de abril de 1989 y 24 de abril de 1998.

1. En el caso objeto de este recurso se pretende la inscripción del testimonio del Auto recaído en un expediente de dominio en el que se «declara justificado el dominio «a favor de la actora y la inmatriculación de una finca de la que, tras resolverse el recurso de apelación planteado ante la Audiencia Provincia de Salamanca se dice que, tiene la siguiente descripción: «Casa con huerta y casetón sita en la calle José Antonio n.º35 (hoy n.º 27); la casa consta de las siguiente dependencias: en la planta baja existe una cuadra y una bodega, siendo propiedad de la actora, D.ª I. L. M., únicamente una cuarta parte de la bodega, a la que tiene acceso a través de una cuadra propiedad de D.ª M.ª C. H. S. el piso primero de 66 m² y el piso segundo de idénticos metros. El huerto tiene una extensión de 81 m² y el casetón como anexo tiene una superficie de 36 m². Linda con el Norte con Consuelo Hernández Sánchez, Sur con calle pública hoy c/ D. Miguel-Angel Maillo Cascón (antes calle José Antonio n.º 35); Este con Consuelo Hernández Sánchez y Oeste con callejón público, hoy c/ D. Miguel Angel Maillo Cascón (antes calle José Antonio) del término de Mogarráz.»

El Registrador deniega la inscripción solicitada por «no constar constituido el régimen de propiedad horizontal de la finca de que se trata», conforme al «principio hipotecario de especialidad asentado en los artículos 9 y 8.5 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento».

2. El recurso no puede ser estimado. Ciertamente la legislación no establece con carácter general la exigencia de previa inscripción del título constitutivo de una comunidad especial (cfr. art. 392.2 del Código Civil) para que pueda inscribirse el derecho de uno de los copropietarios. Ahora bien, en el caso debatido es cierto que la declaración de dominio calificada se refiere a una parte de la finca sin que quede definido -a salvo el reconocimiento de que la cuarta parte de la bodega y las cuadras pertenecen a otra persona- el régimen de comunidad existente y las normas, que la regulan, ni la cuota ideal de participación que corresponde al recurrente en el edificio en su totalidad, con lo que la sola fijación de la porción material de la finca sobre la que recae el dominio del titular no permite tener por cumplido el principio de especialidad. (cfr. artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria).

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, 24 de enero de 2004.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Béjar.

4183

RESOLUCIÓN de 26 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Forcarei (hoy Celanova), don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de A Estrada, doña María Muñoz Núñez, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Forcarei (hoy Celanova), don Ángel Manuel Rodríguez Dapena contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de A Estrada, doña María Muñoz Núñez, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Por escritura autorizada ante el Notario de Forcarei, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, el 26 de junio de 2001, don Alfonso A.D. y doña María

Dolores S.S., constituyeron hipoteca en garantía de un préstamo por importe de 60101,21 euros, sobre un solar sito en la población de Cerdedo, finca registral 4.879 y sobre una finca rústica en el mismo municipio, registral 4.866, fijando la parte deudora, como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos, la primera de las fincas hipotecadas.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de A Estrada fue calificada con la siguiente nota: «Nota de calificación relativa a la escritura de 26 de junio de 2001, otorgada ante el Notario de Forcarei, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, n.º de protocolo 311, que se presentó por el día 16 de septiembre, asiento 854 del diario 40. Hechos: Calificado el precedente documento, se suspende la inscripción del mismo, por no señalarse un domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones, a los efectos de su posible ejecución por el procedimiento especial regulado en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (sin que conste el consentimiento del interesado para la inscripción parcial) ya que se señala como tal un solar donde no es posible efectuar el requerimiento en la forma prevista por el artículo 686 de la misma Ley (ya que no es factible pensar que en un solar se encuentre el deudor, hipotecante, familiar o alguna de las personas que señala el citado artículo). Fundamentos de Derecho: Artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y para el caso de que fuera inscribible, se deniega la inscripción de las cláusulas: 11. Por tratarse de pactos de índole personal u obligacional, de conformidad con los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento: a) Cláusulas referentes a comisiones y gastos, impuestos y contribuciones salvo que estén asegurados con hipoteca especialmente constituida al efecto b) Cláusula por la que se establece el vencimiento anticipado por inexactitud de datos o documentos facilitados por el deudor (Resolución de 22 julio 1996). c) Cláusula relativa al procedimiento de cálculo de la T.A.E. y a los cuadros de amortización. d) Cláusulas relativas a la constitución de garantías accesorias de carácter personal (fianzas, avales). e) Cláusulas relativas a la obligación de constitución de seguros de toda índole y al pago de las primas del seguro. f) Cláusulas relativas a la utilización, por parte del acreedor hipotecario, de sus datos personales, a efectos de la L.O.P.D., Ley 15/1999 de 13 de diciembre. g) Cláusula relativa a la obligación por parte del deudor, de entregar al acreedor hipotecario primera copia de la escritura de constitución inscrita en el Registro de la Propiedad, y certificación acreditativa de la inscripción y de la inexistencia de cargas preferentes a la hipoteca que se constituye. h) Cláusulas relativas a la operativa y disponibilidad de la cuenta especial. i) Cláusula relativa al vencimiento de la obligación garantizada si la escritura de constitución de hipoteca no se inscribe en plazo determinado. j) Cláusula relativa al vencimiento de la obligación garantizada por fallecimiento. extinción de la personalidad jurídica, limitación de la capacidad de obrar, ausencia o cesación de actividad del deudor hipotecario, por embargos contra el mismo o disminución de su solvencia patrimonial. k) Cláusula relativa al vencimiento de la obligación asegurada por incumplimiento de obligaciones contables del deudor hipotecario o por falta de comunicación de datos de tal índole al acreedor hipotecario. l) Cláusula relativa al vencimiento de la obligación si el deudor hipotecario no realiza las operaciones pertinentes para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad física. m) Cláusulas relativas al deber de conservación de la finca hipotecada por parte del deudor. n) Cláusula relativa al vencimiento de la obligación en caso de anticipo de rentas no vencidas. ñ) Cláusulas relativas a las actuaciones de los servicios técnicos de la Dirección General de Seguros para la valoración del bien hipotecado. o) Cláusulas relativas a la obligación por parte del deudor hipotecario, de mantener cuenta abierta en la entidad acreedora con saldo suficiente. p) Cláusulas relativas a la concesión por parte del deudor hipotecario de poderes irrevocables en favor del acreedor. 21. Por ser contrarias a la libre disponibilidad de la finca, con arreglo al artículo 27 de la Ley Hipotecaria: a) Prohibición total de enajenar o de hacerlo sin consentimiento del acreedor hipotecario. b) Prohibición genérica de arrendar. c) Prohibición de otorgar contratos inscribibles. d) Necesidad de subrogación del adquirente de la finca en el préstamo hipotecario. e) Vencimiento de la obligación garantizada en caso de: 11. Realizar actos de enajenación, gravamen o arrendamiento. 21. Falta de comunicación al acreedor hipotecario, en plazo determinado, de la enajenación de la finca. 31. Constitución de garantías reales sobre todo o parte de los bienes del deudor sin consentimiento del acreedor. 31. Por ser su generalidad, en contra del principio de especialidad del artículo 12 de la Ley Hipotecaria: a) Cláusula relativa al vencimiento de la obligación garantizada por falta de pago de créditos o existencia de cargas no mencionadas en la escritura. b) Cláusula relativa al vencimiento de la obligación garantizada en los casos establecidos por la Ley

y disposiciones aplicables por causas genéricas o por incumplimiento de cualquier otra obligación estipulada en esta u otras escrituras. c) Cláusula por la que se garantiza conjuntamente costas y gastos. d) Cláusula por la que se garantizan conjuntamente intereses de demora e intereses remuneratorios. 41. Por ser de regulación legal, fuera del ámbito de la autonomía de la voluntad y dado el carácter imperativo que regulan estas materias: a) Cláusula relativa a la obtención de segundas copias por parte del deudor (artículo 20 de la Ley del Notariado y 517.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) b) Cláusulas relativas a la enajenación forzosa de la finca en procedimiento de apremio (artículo 568 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). c) Cláusulas relativas al vencimiento de la obligación garantizada en caso de quiebra, concurso o suspensión de pagos del deudor (artículos 883 del Código de Comercio y 1.915 del Código Civil). d) Cláusulas relativas al pacto comisorio (artículo 1.859 Código Civil). e) Cláusulas relativas a información que, por imperativo legal debe recibir el deudor hipotecario: condiciones generales de la contratación (Ley 7998, de 13 de abril); información notarial sobre las condiciones financieras (artículo... del Reglamento Notarial), extracto de tarifas bancarias, reservas y advertencias legales y, particularmente, las de índole fiscal. t) Cláusulas relativas a la imputación de pagos (artículo 1.172 del Código Civil) y compensación (artículo 1.196 y 1.200 del mismo cuerpo legal). g) Cláusulas relativas a la extensión de la hipoteca a nuevas construcciones y mejoras consistentes en elevación de edificios sin excluir las costeadas por el tercer adquirente (artículo 112 Ley Hipotecaria). 51. Por ser de índole fiscal: a) Cláusulas relativas a la solicitud de exenciones de índole tributaria. 61. Por ser de índole hipotecaria e innecesarias o ya cumplidas una vez practicada la inscripción: a) Cláusula relativa a la extensión de la anotación preventiva de suspensión en caso de no practicarse la inscripción del derecho de hipoteca (artículo 42.9 Ley Hipotecaria). b) Solicitud de presentación en el Registro conforme al artículo 249.2 del Reglamento Notarial. A Estrada, 18 de septiembre de 8 (año ilegible). Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o, en su caso, ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, presentado en este Registro, en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de esta calificación conforme a los artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria». Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante de dicha escritura, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el domicilio a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es el caso típico del llamado domicilio electivo, pues se trata de un domicilio fijado a efectos de un contrato, por lo que la jurisprudencia señala que para los efectos procesales no se entiende necesariamente por domicilio el real o efectivo, sino que también puede serlo aquel que se haya fijado en un contrato (Sentencia de 15 de diciembre de 1914). Que en la escritura se fije como domicilio algo que se describe como un solar no significa que en la realidad extrarregistral sea un solar. Que en ninguna parte se dice expresamente que el domicilio del artículo 682 haya de ser una vivienda, lo importante es que quede determinado. Que el domicilio lo fijan los comparecientes en la escritura debiendo presumirse su capacidad y debe ser respetada su libertad efectiva. Que es recomendable fijar como domicilio la propia finca hipotecada porque la relación del deudor con ella es más estable. Que la resolución de 9 de julio de 2001, señala que no hay inconveniente en que el promotor señale como domicilio las varias fincas de un edificio, por razones prácticas evidentes, sin exigir que los pisos estén terminados y habitados.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que la fijación del domicilio es un requisito de carácter procesal, que se exige a fin de que la ejecución pueda ponerse de un modo fehaciente en conocimiento del deudor evitando así su posible indefensión, siendo requisito su fijación para que pueda utilizarse el procedimiento especial (artículo 620 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Que es preciso que se señale un lugar donde se pueda hacer un requerimiento, sin que sea preciso que se trate de una vivienda, sino cualquier lugar donde pueda encontrarse al interesado conforme al artículo 686 del al Ley de Enjuiciamiento Civil. Que no se quiere coartar la libertad de señalar un domicilio sino únicamente facilitar el cumplimiento de los necesarios trámites procesales para una posible ejecución, lo que entronca con el principio de tutela judicial efectiva,

dada la importancia que un domicilio efectivo para notificaciones tiene para asegurar el derecho de defensa. (Sentencia del Tribunal Constitucional 109/1999 de 14 de junio). Que las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado es un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación y cuya infracción determina no sólo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y con él, de la propia adjudicación. (Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 y 1 de junio de 1995).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 152, 155, 158, 161, 681, 682 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Se debate en el presente recurso sobre la suspensión total de la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca, que se basa en la no especificación del domicilio para la practica de requerimientos y notificaciones, toda vez que se señala como tal un solar donde no es posible efectuar requerimientos en la forma prevista en el artículo 686 Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. La sola lectura del artículo 682 Ley de Enjuiciamiento Civil, pone de manifiesto que la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones, en la escritura de constitución de hipoteca, se requiere únicamente para la aplicación de las particularidades procesales previstas en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativos a la ejecución directa sobre los bienes hipotecados, pero en modo alguno afectan a la validez y eficacia de la hipoteca, por lo que no puede suspenderse ahora la inscripción solicitada.

Cuestión distinta es si cabe consignar en la inscripción como domicilio para tales requerimientos, lo que según el Registro es un solar. Más, si se tiene en cuenta: la posible existencia sobre dicha finca de una edificación no inscrita; la competencia del Secretario Judicial para la dirección de los actos de comunicación que hayan de efectuarse por el Juzgado en el que se inste la ejecución de la hipoteca (cfr. artículo 152 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y especialmente las estrictas previsiones que en sede de actos de comunicación se contienen en el artículo 155.4 párrafo segundo, en relación con el 158 y 161, todos ellos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, habrá de concluirse que la fijación de domicilio ahora cuestionada debe ser reflejada en la inscripción, remitiendo cualesquiera dificultades para la efectividad de tales comunicaciones por razón del lugar señalado, al proceso que en su día pueda entablarse para la ejecución de la hipoteca.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota 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, 26 de enero de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de A Estrada.

4184

RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Igualada, don José Bauzá Gayá, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vilafranca del Penedés, don Celestino Pardo Núñez, a inscribir un acta declarativa de exceso de cabida y declaración de obra adicionada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Igualada, Don José Bauzá Gayá, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vilafranca del Penedés, don Celestino Pardo Núñez, a inscribir un acta declarativa de exceso de cabida y declaración de obra adicionada.

Hechos

I

Con fecha 26 de marzo de 2003, ante el Notario de Igualada, don José Bauzá Gayá, bajo el número 525 de su Protocolo, se autorizó acta notarial declarativa de exceso de cabida y declaración de obra adicionada, en los términos que se reseñan en el párrafo primero del Fundamento I de la presente resolución.

II

Presentada la anterior acta en el Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedés fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con lo tipificado en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, así como con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le notifica que se ha calificado con el/los defecto/s subsanable/s el documento presentado en este Registro para su inscripción, cuyos datos y defectos se referencian a continuación: D) Hechos: A)..., B) Resultan del título: Solicitan las partes la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca que se describe en el presente documento superior a una quinta parte de la superficie de la cabida inscrita. El Notario otorgante tiene su residencia en Igualada aunque la finca cuyo exceso de cabida se solicita está situada en el municipio de Mediona. La notoriedad que se declara por el Notario se apoya en un acta a la que se incorporan: i) declaración jurada de los requerientes. ii) Un testimonio de dos testigos. iii) certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de la finca. En las certificaciones catastrales no constan descritos los linderos por lo que no es posible asegurarse que la finca descrita en el presente documento es idéntica o coincide con la que consta inscrita en el Registro. No se acompaña título traslativo anterior del que resulte la «previa adquisición de la finca con la mayor cabida que ahora se intenta inmatricular» en el Registro. II) Fundamentos de Derecho. 1. Se trata de inmatricular un exceso de cabida que supera la quinta parte de la ya inscrita. No estamos ante el caso ordinario de inmatriculación en virtud de título público traslativo al ser el presente sólo de Declaración de obra nueva. La certificación catastral, que se acompaña, no permite (al faltarle los linderos) la perfecta identificación de la finca. Tampoco consta la adquisición previa de la finca por el titular con la mayor cabida que se intenta inmatricular. No es posible por tanto proceder a realizar la inmatriculación con arreglo al artículo 298.3 párrafo primero del Reglamento Hipotecario. 2. Como la certificación catastral que se acompaña no contiene la descripción de los linderos, no es posible realizar «la perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida» ni, por tanto, asegurarse de la identidad de la finca descrita en el presente documento con la ya inscrita cuya mayor cabida se pretende inmatricular. En consecuencia tampoco es posible su inmatriculación por el procedimiento autorizado en el artículo 298.3 segundo párrafo del Reglamento Hipotecario. 3. Sería posible su inmatriculación por el procedimiento prevenido en el párrafo tercero del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario si el acta de notoriedad hubiese sido tramitada con arreglo a lo dispuesto en el apartado 10 del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del Orden social. Tal cosa no se ha hecho en este caso. Dice, en efecto, el citado artículo 10 de la nombrada Ley 13/1996: Dicha acta de presencia y notoriedad se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla octava. No ha sido tramitada el acta con arreglo a lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria porque: i) primero, el notario autorizante no es hábil para actuar en el lugar en que está radicada la finca. ii) segundo, no se han cumplido las publicaciones prevenidas en el regla quinta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria. III) Resolución: En consecuencia procedo a suspender la inmatriculación del exceso de cabida solicitado en el precedente documento porque no se han cumplido ninguno de los procedimientos de inmatriculación previstos en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario. IV) Recursos: Como consecuencia de la indicada calificación, el interesado tiene el derecho para el supuesto de su disconformidad, bien de interponer recurso o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones, conforme a los siguientes requisitos o reglas (Vid. Artículo 18, apartado 2.º de la Ley Hipotecaria) : ... Vilafranca del Penedés, a 23 de mayo de 2003. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario de Igualada, Don José Bauzá Gayá, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el acta notarial objeto de recurso es, sin perjuicio de contener, secundariamente, una declaración de obra nueva adicionada, el acta notarial complementaria y de notoriedad autorizada, con arreglo a lo establecido por el artículo 298, 3, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario, en relación con el párrafo último del número 1 de ese mismo artículo 298 del propio Reglamento, de modo que el acta notarial de notoriedad de que se trata, ha sido debidamente tramitada, por Notario competente, en virtud de lo dispuesto al efecto el artículo 298, 3, párrafo primero, y 1, párrafo último, del Reglamento Hipotecario y el artículo 209 del Reglamento Notarial. Que las afirmaciones que el Registrador vierte, en el número 3 de Fundamentos de Derecho