

gen del asiento de presentación, sin que haya tenido acceso al Registro el documento acreditativo de incoación de expediente por infracción urbanística con efectos de prohibición de disponer, con la lógica consecuencia de que, el Registrador, debe proceder a la inscripción, sin perjuicio de que la Administración pueda incoar después el procedimiento de disciplina urbanística correspondiente, quedando asimismo abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideren improcedente, solicitando la adopción de las correspondientes medidas cautelares (anotación de demanda o de prohibición de disponer) que impidan que la inscripción despliegue todos sus efectos.

A ello no se opone el contenido de la Resolución de este Centro Directivo de fecha 7 de abril de 2005 (cuyo fundamento de derecho cuarto es invocado por el Registrador en defensa de su nota), por cuanto en ella se aludía al acuerdo municipal de la existencia de peligro de formación de núcleo de población o de posible parcelación ilegal, como fundamento de la denegación provisional de la inscripción solicitada, en tanto no se presentara en el Registro el documento acreditativo de incoación de expediente con efectos de prohibición de disponer, pero en modo alguno se aludía a los plazos en que ello debía tener lugar, ni se prejuzgaba las consecuencias y efectos que el incumplimiento de ese plazos conllevaría, sin duda, porque en el caso objeto de esa resolución ya había tenido acceso al Registro, antes incluso de la presentación del título en el que se formalizaba la transmisión, la resolución acordando la apertura del expediente.

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, 30 de enero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

3124 *RESOLUCIÓN de 2 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Torredembarra, don Ricardo Cabanas Trejo, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Falset a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Torredembarra don Ricardo Cabanas Trejo, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Falset, doña Ana-Allende Aguirre Mendi, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de de Torredembarra don Ricardo Cabanas Trejo, el día 14 de junio de 2007, se formalizó un préstamo garantizado con hipoteca concedido por la entidad Caixa D'Estalvis de Catalunya a la sociedad Flonet 97, S.L.

Dicha escritura se presentó el mismo día en el Registro de la Propiedad de Falset mediante remisión telemática de copia autorizada electrónica, que causó el asiento 1519 del Diario 77; y fue objeto de la calificación negativa que a continuación se transcribe en lo que interesa en este recurso:

«... Fundamentos de Derecho.

El artículo 18 de la ley Hipotecaria impone al Registrador la previa calificación, bajo su responsabilidad, de los documentos inscribibles como manifestación de los principios de legalidad y seguridad jurídica que informan la institución registral por razón de los fuertes efectos que el sistema atribuye a la inscripción en orden a la legitimación, fe pública y cierre registral y salvaguarda judicial de los asientos conforme a los artículos 1, 17, 20, 32, 33, 34, 36 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Son varios los defectos observados en el documento que impiden su inscripción.

En primer lugar y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254.1 y 255 de la Ley hipotecaria, 54.1 del TR de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por RDLeg 1/1993 y en su desarrollo los artículos 122 y 123 de su Reglamento aprobado por RD 828/1995, el documento contiene un acto sujeto a dicho impuesto debiendo acreditar su previa autoliquidación.

En segundo lugar se observa algún tipo de error en la configuración del préstamo garantizado en en –sic– análisis de los pactos segundo, tercero y I y II del tercero bis, que impide sin su aclaración el acceso registral

por razón del principio de especialidad y de la exigencia de claridad de los asientos registrales así como del de accesoriidad de la hipoteca. En efecto se parte de que el préstamo por importe de capital 5.700.000 € será amortizado en un mes a contar desde el 1 de junio de 2010 mediante una sola cuota que comprendería todo el capital y además la última cuota de intereses que se señala por importe fijo al tipo inicial del 5,340% ascendiendo a 25365 € a satisfacer el 30 de junio de 2010. A continuación por un lado se establece un tipo variable –con lo que la inscripción haría esa salvedad respecto de la cuantía de la cuota de intereses del último mes a satisfacer el 30 de junio de 2010– y por otro en la estipulación tercera y tercera bis después de afirmar que la primera fase de devengo de intereses lo será al tipo fijo del 5,34% y en la segunda serán variables señala que esa primera fase abarcará hasta el día 31 de mayo de 2010. Por tanto si el préstamo vence el 30 de junio de 2007 sólo quedaría una mensualidad de interés para la segunda fase, la de junio de 2010, y sin embargo los pactos siguientes a) y b) del tercero y I y II del tercero bis aluden constantemente a los años o anualidades siguientes del préstamo posteriores a la primera fase que como se ha dicho abarca la total vigencia del préstamo pactada salvo el último mes.

Por otro lado el documento presentado hace referencia al título previo de compra protocolo anterior del mismo autorizante el cual se halla pendiente de inscripción por defecto siendo necesaria la previa aportación e inscripción del mismo de conformidad con el principio de tracto recogido entre otros en el artículo 20 de la Ley hipotecaria.

En virtud de los anteriores Hechos y Fundamentos Jurídicos Acuerdo

Primero.–Suspender la inscripción del documento presentado por los defectos subsanables arriba señalados...

Falset, a veintinueve de junio del año dos mil siete. La Registradora de la Propiedad. Ana-Allende Aguirre Mendi.»

II

Según afirma la Registradora en su informe, la calificación fue notificada por vía telemática al Notario autorizante de la escritura el 29 de junio de 2007.

Dicho Notario, el 24 de agosto de 2007, interpuso recurso contra la calificación, mediante escrito que causó entrada en el Registro el 27 de agosto y en el que alegó lo siguiente, entre otros razonamientos:

1.º El sistema de presentación telemática de las escrituras en el Registro no ha modificado las normas de notificación de aquella establecidas en el artículo 322.II de la Ley Hipotecaria ni la doctrina sentada al respecto por esta Dirección General. Y, no habiendo prestado el consentimiento prevenido en aquel precepto para la notificación telemática, no se ha recibido en la notaría dicha comunicación por correo certificado, teniendo por primera vez noticia de la calificación el 24 de agosto por haber aportado la gestoría el título pretendidamente defectuoso.

2.º La calificación impugnada carece de contenido normativo alguno. La funcionaria calificadora no invoca ningún precepto y se limita a señalar el principio de especialidad, la exigencia de claridad de los asientos y el carácter accesorio de la hipoteca.

En cuanto al primero, se trata de un principio que cumple una función meramente ordenadora de la materia registral, como instrumento para el conocimiento científico del sistema inmobiliario registral, pero sin contenido normativo por sí mismo. La simple invocación de un principio hipotecario, sin expresar la norma infringida es inhábil para fundar una calificación denegatoria.

Respecto de la claridad de los asientos registrales, es obvio que la pretendida oscuridad del título habrá de afectar a un elemento determinante de la configuración del derecho real inscribible, en términos que no permitan una evidente y sencilla interpretación correctora.

En relación con el principio de accesoriidad de la hipoteca, tampoco se alcanza a ver la infracción.

3.º En cuanto al fondo del asunto, es llano que la funcionaria tiene muy clara la duración del préstamo y la de su período de carencia. En cambio, no parece que haya entendido con el mismo acierto la forma en que fluctúan los intereses [A continuación, el Notario recurrente expone las razones que a su juicio demuestran que el defecto invocado por la Registradora no existe si se interpretan las cláusulas de la escritura conforme a los artículos 1284 y 1285 del Código Civil].

4.º Conforme al artículo 325 de la ley Hipotecaria, la subsanación del pretendido defecto no es obstativa de la interposición del presente recurso.

III

Mediante escrito con fecha de 3 de septiembre de 2007, la Registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 7 del mismo mes). En dicho informe la funcionaria calificadora alega que el recurso se interpuso fuera de plazo, toda vez

que la calificación se le notificó al Notario autorizante el 29 de junio de 2007, por vía telemática sin error, según afirma dicha funcionaria y pretende acreditar mediante dos copias de los documentos con epígrafe «Acuse Envío Telemático» y «Entrada Telemática», respectivamente, así como con certificación del Servicio de Sistemas de Información del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, de fecha 3 de Septiembre de 2.007, relativo a la notificación fehaciente de la referida calificación (RDEFDR) y del acuse técnico notarial la misma, (AD RDEFDR) ambas del día 29 de junio de 2007.

Por escrito de 19 de diciembre de 2007, recibido por el mencionado Notario el 3 de enero de 2008, este Centro Directivo acordó, para mejor proveer, que dicho funcionario autorizante informara sobre la referida comunicación telemática que de la calificación registral impugnada la Registradora sostiene haber realizado. Y, mediante escrito recibido en esta Dirección General el 24 de enero de 2008, el Notario reitera que no se prestó por su parte consentimiento para recibir la notificación de la calificación negativa del modo en que se hizo por la funcionaria; que las comunicaciones recibidas a través del sistema de presentación de copias electrónicas no lo son en la bandeja de entrada del correo corporativo, sino directamente en el sistema, quedando constancia de su entrada en una sección de avisos, normalmente saturada si, como es su caso, lo habitual es hacer la presentación de esa forma; que hasta este momento esta funcionaria normalmente le hacía también una notificación directa por fax, y esto ha generado una confianza en cuanto a la forma en que son comunicadas las calificaciones negativas por dicho Registro, que se ha visto traicionada en este caso concreto.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 323 y 326 de la Ley Hipotecaria; 108 y 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 115 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común; 222, 457.4 y 470 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de 15 y 28 de abril, 12 y 27 de septiembre y 15 de octubre de 2005; 18 de enero, 19 de abril y 30 y 31 de mayo de 2006, 12 de mayo de 2007 y 10 de enero de 2008, entre otras.

1. La Registradora alega en su informe que el presente recurso se ha interpuesto fuera de plazo, toda vez que, habiéndose presentado telemáticamente en el Registro la escritura calificada, se notificó la calificación también vía telemática el 29 de junio de 2007 y el recurso se interpuso el 24 de agosto de 2007. Respecto de tales circunstancias, el Notario recurrente manifiesta que no prestó su consentimiento para recibir la notificación de la calificación negativa por la vía utilizada por la Registradora.

2. Por lo que atañe a la regularidad de la notificación de la calificación negativa en relación con la fijación del *dies a quo* del cómputo del plazo para la interposición del recurso –así como en relación con el inicio del plazo de prórroga del asiento de presentación–, *ex* artículo 323 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha expresado reiteradamente (cfr., por todas, las Resoluciones de 28 de abril, 12 y 27 de septiembre y 15 de octubre de 2005; 18 de enero, 19 de abril y 30 y 31 de mayo de 2006 y 12 de mayo de 2007) que la regla general, según la cual no cabe efectuar la notificación de la calificación negativa al Notario por vía telemática sino cuando éste hubiese formulado una manifestación, de la que quede constancia fehaciente, aceptándola, tiene una evidente excepción en el supuesto de presentación del título por vía telemática con firma electrónica del Notario a que se refiere el artículo 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, toda vez que, según el apartado 2 de dicho artículo, en ese caso el Registrador no es que pueda, sino que debe comunicar al Notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida, tanto la práctica del asiento de presentación, como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción.

Por ello, en el presente caso es irrelevante que el Notario no hubiera aceptado dicha forma de notificación de la calificación registral; y, consiguientemente, no cabe sino declarar extemporáneo el recurso interpuesto por haber transcurrido el plazo de un mes computado desde la fecha de la notificación de la referida calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). El transcurso de los plazos legales para recurrir, sean los actos administrativos o las resoluciones judiciales, determina que éstos alcancen firmeza (cfr. arts. 115 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común; y 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), produciendo a partir de entonces los efectos que les son propios.

No obstante, cabe recordar que según la doctrina reiterada de esta Dirección General esa firmeza no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso –como ha acontecido en el presente caso–, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la

nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquéllas.

Esta Dirección General ha acordado declarar la inadmisión del recurso interpuesto por extemporáneo.

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, 2 de febrero de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

3125

RESOLUCIÓN de 4 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la notaria de Muro del Alcoy, doña María Laura Muñoz Alonso, contra la negativa del registrador de la propiedad de Cocentaina a la práctica de un asiento de presentación.

En el recurso interpuesto por doña María Laura Muñoz Alonso, Notaria de Muro del Alcoy, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cocentaina, don Miguel Soria López, a la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

El 31 de julio de 2007, y bajo el número de protocolo 1274, la notaria recurrente autorizó una escritura de cancelación de hipoteca, presentando ese mismo día al Registro de la Propiedad, y amparada con su firma electrónica reconocida, una copia electrónica de la misma.

El mismo día treinta y uno de julio, el Registrador remite a la notaria notificación denegando la práctica del asiento de presentación «por no constar la firma del notario autorizante».

El día 2 de agosto de 2007, la notaria autorizante procede a remitir una nueva copia autorizada electrónica a efectos de su presentación, contestando el Registrador de la siguiente forma:

«Notificación fehaciente de denegación de asiento de presentación.

Miguel Soria López, Registrador del Registro de la Propiedad de Cocentaina, certifica la denegación de asiento de presentación de la entrada abajo indicada:

Registro de la Propiedad de Cocentaina.

Datos Entrada.

N.º entrada: 3379.

Fecha: 02/08/2007.

Hora: 09:42:25.

Naturaleza: Escritura Pública.

N.º Protocolo: 1274/2007.

Notario: María Laura Muñoz Alonso.

Presentante: María Laura Muñoz Alonso.

Hechos: por presentación fuera de plazo.

Fundamentos de derecho: De conformidad con el artículo 249.2 del Reglamento Notarial.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Soria López (sigue una secuencia numérica y una letra), a día tres de agosto del año dos mil siete».

Se hace constar que respecto de la primera copia electrónica remitida la notaria autorizante indica en su escrito que, por error, la misma carecía de pie de copia, aunque había sido remitida con firma electrónica avanzada. Y el Registrador indica en su informe que la denegación de la primera copia remitida tuvo lugar «por no constar la firma de la Notario autorizante».

II

Con fecha 16 de agosto de 2007, la notaria autorizante de la escritura interpuso recurso contra la negativa a extender asiento de presentación. En dicho escrito, en síntesis:

1. Explicaba las vicisitudes de la copia remitida indicando que en un primer momento –el día de la autorización de la escritura– había remitido copia de la misma sin pie –cláusula de suscripción– por error, habiendo remitido posteriormente el día dos de agosto, tras la primitiva denega-