

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15060** *RESOLUCIÓN de 14 de julio de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la modificación del modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles y del anexo II, aprobado por Resolución de 26 de febrero de 2003, letras de identificación «F-BFS», para ser utilizado por la entidad Banco Finantia Sofinloc, S.A.*

Accediendo a lo solicitado por doña Marta Eirea Álvarez y don Carlos Cuervo-Arango Martínez, en representación de Banco Finantia Sofinloc, S.A., con domicilio en Madrid, Avda. Menéndez Pelayo, 67, con CIF A80762941. Teniendo en cuenta:

Primero.—Que la mencionada entidad ha solicitado por escrito de fecha 13 de junio de 2008, se aprueben las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles y en su anexo II, con las letras de identificación «F-BFS», aprobado por Resolución de esta Dirección General de fecha 26 de febrero de 2003 (B.O.E. de 29 de marzo de 2003) y modificado por Resolución de 11 de enero de 2008 (B.O.E. de 28 de febrero de 2008).

Segundo.—Que se ha emitido el preceptivo informe no vinculante por el Registrador Central de Bienes Muebles II.

Tercero.—Que el Registrador adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, Sección Tercera, ha informado favorablemente a la aprobación de las modificaciones solicitadas.

Esta Dirección General ha acordado:

1.º Aprobar la modificación del modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles y del anexo II, aprobado por Resolución de 26 de febrero de 2003 y modificado por Resolución de 11 de enero de 2008, para ser utilizado por la entidad Banco Finantia Sofinloc, S.A. con las letras de identificación «F-BFS».

2.º Disponer que se haga constar en el impreso la fecha de esta Resolución y las de 26 de febrero de 2003 y de 11 de enero de 2008.

Madrid, 14 de julio de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**15061** *RESOLUCIÓN de 15 de julio de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la modificación del modelo de contrato de arrendamiento financiero mobiliario y sus anexos I y II, aprobado por Resolución de 15 de septiembre de 2003, letras de identificación «L-BFS», para ser utilizado por la entidad Banco Finantia Sofinloc, S.A.*

Accediendo a lo solicitado por doña Marta Eirea Álvarez y don Carlos Cuervo-Arango Martínez, en representación de Banco Finantia Sofinloc, S.A., con domicilio en Madrid, Avda. Menéndez Pelayo, 67, con CIF A80762941. Teniendo en cuenta:

Primero.—Que la mencionada entidad ha solicitado por escrito de fecha 13 de junio de 2008, se aprueben las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero mobiliario y en sus anexos I y II, con las letras de identificación «L-BFS», aprobado por Resolución de esta Dirección General de fecha 15 de septiembre de 2003 (BOE de 18 de octubre de 2003).

Segundo.—Que se ha emitido el preceptivo informe no vinculante por el Registrador Central de Bienes Muebles II.

Tercero.—Que el Registrador adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, Sección Tercera, ha informado favorablemente a la aprobación de las modificaciones solicitadas.

Esta Dirección General ha acordado:

1.º Aprobar la modificación del modelo de contrato de arrendamiento financiero mobiliario y de los anexos I y II, aprobado por Resolución de 15 de septiembre de 2003, para ser utilizado por la entidad Banco Finantia Sofinloc, S.A. con las letras de identificación «L-BFS».

2.º Disponer que se haga constar en el impreso la fecha de esta Resolución y la de 15 de septiembre de 2003.

Madrid, 15 de julio de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**15062** *RESOLUCIÓN de 25 de agosto de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Conil de la Frontera, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de ampliación de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Conil de la Frontera, don Jesús Muro Molina, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de ampliación de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada por el notario de Madrid –Villaverde-, don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, con el número 200/08 de su protocolo, de fecha 22/1/2008, se amplía una obra nueva sobre la Vivienda 2 en calle Suecia, sin número, Urbanización Fleche, de Conil, registral 13.595. Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, fue objeto de la nota de calificación por la que se suspendió su inscripción en base a los siguientes: «Fundamentos de derecho: Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la L.H., los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: En el presente caso, la descripción de la obra que se hace en el título no es coincidente con la reflejada en la Certificación Catastral, tal y como establece el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística. De igual forma, parece que existe un error en la división realizada en su día en la finca matriz (uso exclusivo de parcela); dicha rectificación no ha tenido acceso a este Registro, por lo que mientras que no lo haga seguiría la finca, según el Registro, con derecho al uso exclusivo y privativo de una parcela de 527,58 m<sup>2</sup>. Tercero: La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedir el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contienda entre sí sobre la validez o

nulidad del título, ni prejuzgar los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la L.H. parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Don Jesús Muro Molina, Registrador Interino del Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes citados. 2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento, y al Notario o autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la L.H. Asimismo, podrá solicitarse procedimiento para la intervención de Registrador Sustituto a efectos de una nueva calificación, conforme a las Reglas contenidas en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. También podrá ser impugnada en el plazo de dos meses directamente ante los Juzgados de Cádiz, conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria. El Registrador interino. Fdo.: Jesús Muro Molina.»

## II

Contra esta nota de calificación don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, interpone recurso mediante escrito de fecha 11 de febrero de 2008, en base, en síntesis, a los siguientes argumentos: que el registrador está calificando lo que ya figura inscrito en el Registro, lo cual está bajo la salvaguarda de los tribunales; lo que es objeto de declaración en la escritura calificada es una planta de sótano, cuya descripción, superficie y antigüedad se declaran en términos absolutamente coincidentes entre lo consignado en título calificado y lo que resulta de la certificación catastral incorporada. En el Registro de la Propiedad figura inscrita una vivienda de una sola planta, con una superficie de 140 metros cuadrados, con una pérgola de 6,88 metros cuadrados y patio tendadero de 10 metros cuadrados. En la escritura calificada dichos hechos previamente inscritos no se modifican. La presunción de exactitud y validez del contenido del Registro y la salvaguarda judicial de sus asientos impiden al registrador revisar la calificación de lo inscrito (Resolución de 30 de julio de 1992). Por tanto, so pretexto de que ahora accede una planta sótano no puede de nuevo entrar a calificar si está correctamente inscrita la planta baja previamente inscrita con una superficie de 140 metros cuadrados y ello aunque el certificado catastral incorporado a la escritura resulte una superficie distinta, por cuanto sólo el titular registral o en su caso la autoridad judicial están legitimados para rectificar dicha inscripción. En definitiva, la declaración de planta sótano con 131 metros cuadrados se ajusta estrictamente a lo que resulta del certificado catastral telemático descriptivo y gráfico incorporado a la escritura calificada.

## III

El Registrador emitió informe el día 27 de febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro directivo.

### Fundamentos de derecho

Vistos el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

1. Al no haberse recurrido el segundo párrafo del Fundamento de Derecho segundo de la nota de calificación, queda circunscrito este recurso a decidir si es inscribible en el Registro de la Propiedad la ampliación de una obra nueva, en cuanto a una planta sótano destinada a aparcamiento de 131 metros cuadrados, justificada por una certificación catastral descriptiva y gráfica que coincide con la ampliación de obra descrita en el título y cuya inscripción se pretende, pero que no es totalmente coincidente en cuanto a la superficie total de la finca tal como figura inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. Se trata por tanto de una vivienda que registralmente tiene 140 metros cuadrados totales construidos (más 6,88 metros cuadrados de pérgola y 10 metros cuadrados de patio tendadero), a la que se quiere incorporar la declaración de una ampliación de obra nueva de una planta sótano de 131 metros cuadrados. Para acreditar la finalización de la obra y que han prescrito las medidas de restablecimiento de la legalidad urba-

nística, se acompaña certificación catastral acreditativa de que el inmueble, con la superficie total de 285 metros cuadrados, fue construida en 1999. Esos 285 metros cuadrados son suma de los 131 correspondientes a la vivienda, 23 metros cuadrados correspondientes al porche y de los 131 metros cuadrados del sótano aparcamiento que ahora se pretende inscribir por vez primera. La descripción de la finca resultante, según el título, quedaría con una superficie total construida de 271 metros cuadrados, incluyendo el aparcamiento, más 6,88 metros cuadrados de pérgola y 10 metros cuadrados de patio tendadero que no se modifican.

3. En la resolución de este recurso deben distinguirse dos cuestiones distintas: la ampliación de la obra nueva (planta sótano destinada a aparcamiento) y la descripción de la vivienda resultante, cuya inscripción también se pretende.

4. Respecto de la primera cuestión, deberán respetarse las superficies inscritas en el Registro, dado la presunción de exactitud de los asientos registrales (artículo 38 LH) y la salvaguarda judicial de los mismos (artículo 1 LH). En definitiva, sólo se debe analizar si la ampliación de la obra se ajusta o no a la certificación catastral, a los efectos de entenderse o no cumplido el requisito del artículo 52 a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Y en este aspecto debe darse la razón al recurrente, pues la identidad es completa, coincidiendo los 131 metros cuadrados de planta sótano tanto en el título como en la certificación catastral. En este sentido, el propio registrador admite la coincidencia entre la descripción en el título de la ampliación de obra que se pretende inscribir, con la descripción de la misma en la certificación catastral y gráfica que se testimonia en la escritura. Es este el único extremo que debería tener en cuenta, si fuera lo único que pretendiera inscribir.

5. Ahora bien, en el título calificado no sólo hay una ampliación de declaración de obra nueva, sino una nueva descripción de la totalidad del inmueble, resultante de aquella ampliación, y aquí tampoco hay contradicción que impida la inscripción, entre la certificación descriptiva y gráfica y el título calificado. En la escritura se pretende que la superficie total registral de la vivienda pase de 140 metros construidos a 271 metros cuadrados, exceso que equivale a la suma con los nuevos 131 metros cuadrados inscritos destinados a sótano y que en la escritura se describen como parte de la vivienda. Y aunque en la certificación catastral figuran un total de 285 metros cuadrados suma de las diversos componentes de inmueble, es muy similar a la suma de los mismos tal como se pretende reflejar en el Registro, que sumando los 271 de vivienda a los 16,88 de pérgola y patio (porches) dan 287,88 metros cuadrados. Es cierto que no es una total coincidencia, pero no estamos ante supuestos (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; y que no haya duda de la identidad de la finca entre el título y el documento justificativo de aquéllos extremos, cuestiones todas que han quedado acreditadas sobradamente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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

## 15063

*RESOLUCIÓN de 26 de agosto de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Sánchez Aguilera, notario de Málaga contra la negativa del registrador de Álora, a la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José Sánchez Aguilera, Notario de Málaga, contra la negativa del Registrador de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, a la inscripción de una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

Se presenta en el Registro escritura por la que doña S. A. M., de nacionalidad británica, no residente en España, mayor de edad y casada con don M. J. M., bajo el régimen propio de su nacionalidad, titular registral