

Común; 51.1.d) reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; 457.4 y 470 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículo 5 de la Ley de la Propiedad Horizontal; 8, 19 bis, 66 y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de octubre y 23 de julio de 2004, 18 de febrero, 15 de abril, 3 de junio, 22 de julio y 30 de diciembre de 2005:

1. Antes de entrar a resolver el fondo de la cuestión planteada, en el aspecto procedimental, se hace necesario resolver sobre la extemporaneidad del recurso. El transcurso de los plazos legales para recurrir, sean los actos administrativos o las resoluciones judiciales, determina que estos alcancen firmeza (cfr. artículo 115 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común) produciendo desde entonces los efectos que les son propios.

La competencia para esa declaración corresponde a esta Dirección General como órgano llamado a resolver el fondo de la cuestión y no al Registrador ante quien se tramita el recurso, por cuanto al no regularse la cuestión en el procedimiento registral, la falta de normas específicas como las que regulan la declaración de inadmisión en un trámite previo como el de preparación del recurso (cfr. artículos 457.4 y 470 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) nos deben conducir al sistema de impugnación de los actos administrativos con atribución de aquella facultad al órgano llamado a resolver el recurso (cfr. artículos 89.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o 51.1.d) reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

2. El uso de la facultad de solicitar una calificación a cargo de registrador sustituto conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no es propiamente un recurso, asemejándose a una reposición previa con los consiguientes efectos suspensivos de los plazos propios de la interposición del recurso contra la calificación negativa inicial, y ello tanto para evitar el riesgo de contradicción entre el resultado de esa calificación y sus efectos y los suspensivos de la interposición del recurso o incluso el contenido de la resolución del mismo, como para no provocar indefensión al interesado que estaría privado de los documentos a aportar al recurso que obrarían en poder del registrador sustituto (cfr. Resolución de 6 de octubre de 2004). Lo anterior es también aplicable cuando el que ha instado el cuadro de sustituciones es el presentante y el que interpone el recurso es el Notario autorizante, por cuanto según el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse no sólo al presentante, sino también «al Notario autorizante del título presentado»; y habida cuenta del fundamento de dicha norma, ha de concluirse que en caso de que el Registrador sustituto a que se refiere el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria califique negativamente dicho título deberá ineluctablemente notificar su calificación al Notario autorizante de la escritura, en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322, toda vez que dicha notificación determina el *dies a quo* del plazo para la interposición del recurso por cada uno de los legitimados legalmente para ello (cfr. Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de julio de 2004 y 19 de febrero de 2005).

En el caso objeto de recurso, constando en el expediente la manifestación del Notario recurrente (no contradicha en ningún momento por el Registrador), acerca de que se recibió por el interesado solicitante la calificación realizada por el Registrador sustituto, en su propia Notaría (por haber sido el lugar elegido por aquél a efectos de notificaciones) el día 11 de julio de 2005, no constando que el Registrador sustituto notificara su calificación al Notario autorizante y habiéndose interpuesto por este último el recurso el 11 de agosto, debe rechazarse la alegación de extemporaneidad y considerarle interpuesto dentro del plazo legal.

Por lo que a la vigencia del asiento de presentación se refiere, frente al criterio del Registrador sosteniendo que en el caso objeto de recurso, al tiempo de su presentación, el asiento inicial estaba ya caducado –por contar la prórroga de los sesenta días *ex* artículo 322 de la Ley Hipotecaria, desde la última notificación de su nota de calificación–, este Centro Directivo entiende que, en los supuestos en que se ejercita por los interesados la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, una interpretación conjunta y finalista del artículo 323 de la Hipotecaria, en relación con el 19 bis y el 322 del mismo texto legal, debe conducir a entender que la prórroga de los sesenta días del asiento de presentación, debe contarse en esos casos, desde la última notificación de la decisión adoptada por el Registrador sustituto, pues de lo contrario, se daría la circunstancia, sin duda no querida por el legislador, de que habiéndose presentado el recurso dentro del plazo legal, la falta de celeridad en algunos de los trámites del procedimiento registral derivado de la aplicación del cuadro de sustituciones, conllevara para los interesados la pérdida de la prioridad lograda con la presentación inicial del título, con las consecuencias negativas que eventualmente pudieran derivarse para la efectividad de un fallo favorable del recurso.

3. Por lo que a la cuestión de fondo se refiere, se trata de una escritura en la que se desvincula una plaza de aparcamiento de la vivienda de la que forma parte (número sesenta y cuatro de orden de la propiedad

horizontal), asignando al nuevo departamento resultante el número sesenta cuatro-uno, lo cual es rechazado por el Registrador por «no resultar correlativa con los restantes elementos del edificio la numeración en letra asignada al elemento desvinculado».

El defecto no puede ser mantenido. La exigencia contenida en los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.4.º de la Ley Hipotecaria, acerca de que cada departamento tiene que tener número correlativo, no tiene más finalidad que la de ordenarlos secuencialmente, de forma que con ese solo dato se pueda identificar separadamente cada uno de los departamentos privativos, evitando así la confusión que acarrearía el que dos de ellos pudieran tener eventualmente el mismo número de orden. Mas esa exigencia no debe llevarse al extremo de que, los nuevos departamentos que puedan surgir a lo largo de la vida de la propiedad horizontal (por segregación, desvinculación o división de uno de los departamentos originarios), tengan que llevar, para dar cumplimiento al requisito legal, el número siguiente a aquél que conste en el Registro como último de la propiedad horizontal, y ello porque además de ser una exigencia que en ocasiones sería de imposible o al menos difícil cumplimiento (piénsese que generalmente los estatutos facultan expresamente a cada propietario para llevar a cabo por sí mismos esas operaciones de segregación, desvinculación o división, sin tener que contar con consentimiento de la Junta de Propietarios, con lo que en muchas ocasiones esos números correlativos así asignados, no lo serían ya cuando llegaran al Registro), la finalidad de la norma puede cumplirse, con cualquier otro procedimiento más sencillo que cumpla igualmente esa secuencia o sucesión inmediata, como sería añadir al número del departamento afectado por la operación una o varias letras correlativas del abecedario comenzando por la primera o uno o varios números consecutivos a partir de la unidad, o empleando las expresiones bis, ter, etc., procedimientos todos ellos empleados en la técnica legislativa y de la que no es ajena la propia legislación hipotecaria [*vid.* artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y 236.a), 236.b)] y así hasta el 236, o así como los artículos 398 y 418 todos ellos del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los fundamentos expuestos.

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, 9 de octubre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**19567** RESOLUCIÓN de 10 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ayamonte, a inscribir una escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ayamonte, don Salvador Guerrero Toledo, a inscribir una escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario.

#### Hechos

##### I

En escritura autorizada por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero el día 24 de noviembre de 2005, n.º 9466 del orden de su protocolo, Bankinter, Sociedad Anónima, y los cónyuges don José María Ibáñez Anca y doña Ana María Andrade Ortiz convinieron en ampliar el préstamo hipotecario del que estos últimos eran deudores, modificando la responsabilidad hipotecaria de la finca, de manera que se especifica que tras la ampliación efectuada la responsabilidad hipotecaria total es la que se consigna distinguiendo los diferentes conceptos de que responde la finca por el préstamo primitivo y los correspondientes a la ampliación efectuada.

##### II

Presentada la primera copia de esa escritura en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, fue calificada con la siguiente nota: el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos.–No se determinan con precisión las nuevas responsabilidades objeto de la garantía; Fundamentos de dere-

cho.—Artículo 12 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 2001, 17 de enero y 8 de junio de 2002. En su virtud, acuerda denegar la inscripción interesada en el precedente documento. Contra la nota de calificación negativa puede recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de esta calificación por el procedimiento establecido en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento; Ayamonte 19 de enero de 2006.

### III

Contra la anterior nota de calificación se interpuso recurso en el que alega que del tenor de la «escueta calificación» no es capaz de detectar la «falta de precisión» que encuentra el Señor Registrador, resultando incluso difícil subsanar el defecto ya que no sabe si la falta de precisión es aritmética, semántica o de concepto o meramente sintáctica o gramatical. Concluye su escrito señalando que tratándose de una mera diferencia de apreciación fáctica, con la misma «brevedad» eleva el recurso a esta Dirección General.

### IV

Con fecha 8 de marzo de 2006, con entrada en este Centro directivo el 10 del mismo mes, el Registrador de la Propiedad de Ayamonte emite el preceptivo informe, por mantener la nota de calificación recurrida y elevó el expediente a esta Dirección General para su resolución.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 103 de la Constitución; 12, 18, 19 bis, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; 54, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991 y las Resoluciones de 25 de junio de 2001, 17 de enero y 8 de junio de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero, 3, 4, 9, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 19, 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 28 de mayo, 17 de junio y 17 de octubre de 2005 y 14 de julio de 2006, entre otras.

1. Antes de entrar a resolver sobre la inscripción o no de la escritura calificada, conviene realizar una serie de precisiones acerca del contenido de la calificación y de su necesaria motivación.

A tal efecto, resulta interesante destacar que las innovaciones introducidas en el procedimiento registral por las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre, y 24/2005, de 18 de noviembre, que supusieron la modificación de numerosos preceptos de la Ley Hipotecaria, tuvieron por objeto la aplicación a dicho procedimiento de las mínimas garantías que cualquier administrado ha de disfrutar frente a una Administración cuando se relaciona con ella; así, debe recordarse una vez más, que los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, son Administración a estos efectos.

Por ello, se modificó la Ley Hipotecaria en el sentido de exigir, por ejemplo, que la calificación negativa se motivara (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), de modo que en dicha calificación se hicieran constar íntegramente las causas suspensivas o denegatorias y su motivación jurídica ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Resulta palmario, por tanto, que el Legislador pretendió aplicar a la calificación del Registrador las mismas exigencias que pesan sobre cualquier órgano administrativo cuando dicta un acto administrativo, pues es evidente el paralelismo existente entre dicho artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y, por ejemplo, los artículos 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En consecuencia, lo primero que procede destacar es que sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano —inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título—. Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo y que se resumen, esencialmente, en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida.

Por lo que este segundo requisito se refiere, esta Dirección General, en las Resoluciones de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras más recientes reseñadas en los «Vistos» de la presente, ha acotado qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa, con plena aplicación de la jurisprudencia del

Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la venerable Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En el presente caso, aun cuando la excesiva parquedad de los fundamentos de derecho expresados en la calificación impugnada pudiera llevar a la conclusión de su insuficiente motivación, con la lógica consecuencia de la anulación de la calificación y la devolución del expediente al funcionario calificador, para que ésta volviera a calificar el título presentado cumpliendo con la exigencia de motivación, lo cierto es que según, viene admitiendo este Centro Directivo, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, cabe decidir sobre el fondo del recurso cuando la integridad del expediente así lo permita (Sentencias de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991); todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria, con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

2. Por lo que a la cuestión de fondo se refiere, se trata de una escritura de ampliación de préstamo y consiguiente modificación de la hipoteca que lo garantiza, en la cual, tras hacer constar las distintas cantidades que por los diferentes conceptos (capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios, costas y gastos del procedimiento) pasa a responder la finca por la parte ampliada del préstamo (artículo 12 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de este Centro directivo de 17 de enero y 8 de junio de 2002), se consigna a continuación la responsabilidad hipotecaria total, tras la ampliación efectuada, volviendo a distinguir las cantidades correspondientes a los distintos conceptos, «por el préstamo primitivo» y «por la ampliación efectuada en la presente». El Registrador deniega la inscripción porque «no se determina con precisión las nuevas responsabilidades objeto de la garantía».

El defecto expresado no puede ser mantenido. Ciertamente es que hubiera sido deseable que tras la especificación de la parte de responsabilidad hipotecaria correspondiente al préstamo inicial y a la parte ampliada del mismo, se hubiera consignado la total resultante por la suma de ambas, pero no puede mantenerse que con la fórmula finalmente empleada, no puede entenderse determinadas con precisión las nuevas responsabilidades objeto de la garantía, toda vez que para ello, basta realizar una simple operación matemática sumatoria por parte del funcionario calificador, pues como ya dijera este Centro Directivo en diversas resoluciones (vid. por todas la de 25 de junio de 2001) el Registrador no puede modificar ni integrar o configurar el contrato en todos sus aspectos, pero sí interpretarlo en la búsqueda de la verdadera voluntad de las partes, insuficiente u oscuramente expresada, la cual debe realizarse en todo caso, y, salvo que se exija la constancia expresa en el título de cierta circunstancia o dato esencial para la válida constitución de la relación o derecho de que se trate (cfr., por ejemplo, artículo 54 Reglamento Hipotecario sobre determinación de cuotas de los condóminos) será posible inducir tal circunstancia o dato en caso de omisión expresa, aplicando las pautas del Código Civil sobre interpretación de los negocios, lo que no ha de confundirse con la conjetura o presuposición de voluntad sin base alguna. De esa forma se evita la reiteración de trámites costosos e innecesarios y que no proporcionan garantías adicionales, manteniendo con ello la validez de los actos jurídicos en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, así como la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, todo lo cual debe conducirnos a convenir en la improcedencia de elevar la discrepancia debatida a la categoría de defecto obstativo de la inscripción de la escritura calificada.

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, 10 de octubre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado. Pilar Blanco-Morales Limones.

**19568** RESOLUCIÓN de 13 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ayamonte, a inscribir una escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ayamonte, don Salvador Guerrero Toledo, a inscribir una escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario.