

21883 RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Caja España, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Olmedo por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por don Nestor Badas Codejón, en nombre y representación de Caja España, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Olmedo, Don Francisco Javier Serrano Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

La escritura otorgada el día veinticinco de mayo de dos mil siete, ante el Notario de Valladolid, don Manuel Sagardia Navarro, con el número 1.771 de su protocolo, fue presentada por fax el día veintiséis de mayo de dos mil siete, en el Registro de la Propiedad de Olmedo, bajo el asiento 1.618 del diario 120, consolidándose el asiento el día uno de junio de dos mil siete.

II

Dicha escritura fue objeto de nota de calificación en base a los anteriores hechos y los siguientes fundamentos de Derecho. Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo Pena de nulidad». Segundo. Del examen del historial de la finca 4.401 resulta que está registralmente vinculada con una cuota indivisa de 1/218 de la finca registral 4.218/55, de modo que no es inscribible ningún acto de disposición o gravamen que recaiga sobre alguna de las viviendas sin hacerlo simultáneamente sobre la cuota de la finca de este número con que se ha vinculado, ni sobre ésta sin aquélla, y que vivienda y cuota sólo serán hipotecables conjuntamente y sin distribución de responsabilidad entre ellas. Tercero. En la escritura que se califica se hipoteca la primera de las fincas sin la cuota indivisa a que está vinculada. Calificación. Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la inscripción por el defecto subsanable siguiente: Disponerse de una finca sin hacerlo simultáneamente con la cuota indivisa que le está vinculada según el Registro. Medio de subsanación. Dada la trascendencia del defecto, que afecta a la esencia del consentimiento contractual en cuanto a la constitución de la hipoteca y a la base imponible del Impuesto, se entiende necesario otorgar escritura de subsanación con el concurso de las dos partes contratantes y autoliquidarla del Impuesto en la misma Oficina en que se ha presentado la escritura que se califica. El acta subsanatoria del Art. 153 de dicho Reglamento Notarial constituye medio suficiente para aclarar errores que resulten del contexto de la escritura o de otras autorizadas inmediatamente antes o después (Resoluciones D.G.R.N. de 27 de marzo de 1999, 12 de marzo de 2001 y 14 de febrero, 27 de marzo, 15 y 24 de abril y 27 y 29 de mayo de 2003), pero no puede suplir el consentimiento contractual de las partes, pues ello excede del ámbito propio de los juicios del Notario o de los hechos por él presenciados (Resolución de 16 de enero de 1999), por lo que no puede acudir a ella para modificar el contenido de una escritura anterior sin el consentimiento de los interesados (Resolución de 21 de marzo de 2005). Recursos. Contra la presente nota de calificación: 1. Puede interponerse recurso en el plazo de un mes a contar de la fecha de su notificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, que podrá presentarse en este Registro para dicha Dirección General, o en los registros y oficinas previstas en el artículo 38,4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y artículo 327 de la Ley Hipotecaria, debiendo la Dirección General resolver y notificar en el recurso en el plazo de tres meses computados desde que el recurso tenga su entrada en este Registro de la Propiedad; transcurrido el plazo de tres meses sin dictarse resolución quedará expedita la vía jurisdiccional que se dice en el párrafo siguiente (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). 2. La calificación puede ser impugnada en el plazo de dos meses a contar de la fecha de su notificación ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal (artículo 66, párrafo primero, artículo 324,

párrafo primero y artículo 328 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria). 3. También puede solicitarse, en el plazo de quince días desde la notificación de la presente, una segunda calificación por Registrador sustituto en la forma prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en la resolución de la citada Dirección General de 4 de julio de 2002 y en el R.D. 1.039/2003 de 1 de agosto. Olmedo, a 31 de julio de 2007. El Registrador. Fdo. Francisco Javier Serrano Fernández.

III

Don Nestor Badas Codejón en nombre de Caja España interpuso recurso contra la anterior nota de calificación, mediante escrito de fecha 11 de septiembre de 2007, considerando que en la parte expositiva de la escritura de préstamo hipotecario se describe la vinculación existente entre ambas fincas, y que lo que se hipoteca es la finca descrita en el expositivo primero, por lo que está claro que la hipoteca se constituye simultáneamente sobre ambas, como no podría ser de otra forma. De la simple lectura del título no cabe albergar dudas de lo que han pretendido las partes.

IV

El Registrador emitió informe el día 25 de septiembre de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 1.281 del Código Civil.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una hipoteca sobre una vivienda unifamiliar que tiene registralmente vinculada *ob rem* una participación indivisa de otra finca, y así se describe en el título, cuando en el otorgamiento de la escritura se expresa como objeto hipotecado «la finca descrita en expositivo primero de la escritura».

2. Ninguna duda cabe de la lectura de la escritura de préstamo hipotecario que lo que se ha querido hipotecar es la vivienda unifamiliar conjuntamente con la participación indivisa que tiene vinculada. Podría suscitarse alguna duda si en la descripción de la finca en la parte expositiva se recogiera tan sólo la descripción de la vivienda unifamiliar y no el elemento vinculado, pero es que no ocurre así: después de describirse ésta se dice expresamente, dentro de la parte descriptiva, que tiene vinculada con carácter *ob rem* una participación indivisa.

3. Los elementos vinculados son titularidades *ob rem*, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente.

4. Por lo tanto no sólo no es necesario una nueva escritura de subsanación con intervención de las dos partes contratantes, como exige el Registrador, sino que no se requiere aclaración alguna dada la claridad de la redacción del título presentado a inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 29 de noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

MINISTERIO DE DEFENSA

21884 RESOLUCIÓN 150/38218/2007, de 14 de diciembre, de la Dirección General de Relaciones Institucionales de la Defensa, por la que se convoca el concurso para la concesión de subvenciones correspondientes al año 2008, para la realización de actividades con el fin de promocionar, difundir y fomentar la cultura de defensa y ampliar la esfera de difusión de la imagen de las Fuerzas Armadas.

El Real Decreto 1551/2004, de 25 de junio, por el que se desarrolla la estructura básica del Ministerio de Defensa, atribuye a la Dirección