

4585

RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica la sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección Tercera, que confirma la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2, de Castellón, que declaró la nulidad de la Resolución de 26 de septiembre de 2005.

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el Boletín Oficial del Estado, el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección Tercera, número 313 de fecha 28 de junio de 2007, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 150/2007, seguido ante la Audiencia Provincial de Castellón, Sección Tercera, interpuesto por la Dirección General de los Registros y el Notariado, contra la Sentencia de 6 de junio de 2006, dictada en Autos de Juicio Verbal número 1284/2005 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Castellón, que estimó íntegramente la demanda formulada por doña María del Carmen Ballester Villa, declarando la nulidad de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de septiembre de 2005, al haber adquirido firmeza la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Albocásser (Castellón) de fecha 15 de abril de 2005.

Fallamos: Que desestimamos el recurso de apelación formulado por la representación procesal de la Dirección General de Registros y del Notariado contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Castellón en fecha seis de junio de 2006 y aclarada mediante auto de fecha 15 de junio de 2006, en autos de Juicio Verbal seguidos con el número 1284 de 2005, confirmando la resolución impugnada, sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas de la alzada.

Así, por nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, don José Manuel Marco Cos, doña Adela Bardón Martínez y doña María de los Ángeles Gil Marqués, Magistrados de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección Tercera.

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

4586

RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Luis Prados Ramos, notario de Lleida, contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Les Borges Blanques a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.

En el recurso interpuesto por don Luis Prados Ramos, Notario de Lleida, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Les Borges Blanques, don Santiago Lafarga Morell, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el Notario de Lleida don Luis Prados Ramos el 19 de septiembre de 2007 (protocolo 1152), la Congregación Religiosa «Hermanitas de los Pobres», aceptó la herencia testada del causante D., adjudicándose los bienes inventariados (dos de ellos no inmatriculados, indicándose en la escritura que pertenecían al causante «por herencia de sus mayores»). Se hace constar que en el «otorgan» segundo de dicha escritura se solicita del Registrador de la Propiedad, con cita de las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de abril y 9 de julio de 2007, que aprecie la no sujeción de aquella al Impuesto de Sucesiones y dispense de la exigencia prevista en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria «para evitar retrasos burocráticos».

II

Dicha escritura fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Les Borges Blanques y fue objeto de la siguiente calificación:

«Comunicación de la realización de la Calificación. Registro de la Propiedad de Les Borges Blanques. Número de entrada: 2945. Número de protocolo: 152/2007...

Comunicación de Suspensión de Calificación.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen de la copia electrónica presentada telemáticamente el 20 de septiembre de

2007, con el asiento número 618 del Diario 64 y número de entrada 2945, que corresponde a la escritura autorizada el 19 de septiembre de 2007 por el Notario de Lleida, Luis Prados Ramos, número 152/07 de protocolo, ha resuelto suspender la calificación y despacho por falta de pago del Impuesto o justificación de su exención o no sujeción, de conformidad con el artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

Les Borges Blanques a veinticuatro de septiembre de dos mil siete. El Registrador de la Propiedad Interino. Fdo: Santiago Lafarga Morell.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Santiago Ramón Lafarga Morell, a día veinticuatro de septiembre del año dos mil siete.»

La indicada calificación fue notificada al notario autorizante de la escritura de forma telemática con firma electrónica reconocida del funcionario calificador.

III

Frente a dicha calificación, el notario interpuso recurso el 28 de septiembre de 2007. Los argumentos del recurrente se pueden sintetizar del modo que sigue: a) El beneficiario de la herencia es una persona jurídica, debiendo tenerse en cuenta que los sujetos pasivos del Impuesto de Sucesiones y Donaciones son las personas físicas, entendiéndose que no hay otro impuesto cuyo pago, exención o no sujeción deba de justificarse para la inscripción de la escritura. b) Se cita en apoyo de esta postura la doctrina contenida en las Resoluciones de este Centro Directivo de 21 de diciembre de 1987, 23 de abril y 9 de julio de 2007, haciendo hincapié en que las Resoluciones, una vez publicadas en el Boletín Oficial del Estado son vinculantes para todos los Registradores mientras no se anulen por los Tribunales; c) La calificación debe ser global y unitaria, además de motivada, por lo que no habiendo estimado el registrador más defectos que los señalados en su nota de calificación, debe inscribirse la escritura, incluyendo las fincas que aún no están inmatriculadas, puesto que no se había señalado obstáculo que lo impidiera.

IV

El registrador emitió su informe el 2 de octubre de 2007 remitiendo el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el día 8 del mismo mes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 18, 19 bis, 254, 255, 259, 274, párrafo noveno, décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria; artículo 107 de su Reglamento, 54, 55, 58, 59, 74 y 75 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 196 y 249 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 21 de diciembre de 1987, 15 de diciembre de 1997, 4 y 5 de mayo y 28 de octubre de 2005, 1 de marzo de 2006, 19 de abril de 2006, 31 de enero, 23 de abril, 4 de junio, 9 de julio, 28 y 29 de septiembre de 2007.

1. Plantea este recurso una cuestión ya abordada por este Centro Directivo en las dos últimas Resoluciones que se citan en los vistos, cuya doctrina es la que ha de seguirse ahora para resolverla.

2. Dos son los aspectos que habrán de tenerse en cuenta: el primero, referido a cuestiones estrictamente formales; y el segundo, relativo al ineludible carácter unitario y global de la calificación.

a) La primera circunstancia que debe resaltarse, dado el contenido del acto recurrido, es que nos encontramos ante una auténtica calificación. Quiere decirse con ello que aunque el registrador aluda en su acto al hecho de que se suspende la calificación y despacho, sin embargo no por ello el acto recurrido deja de ser una calificación susceptible de ser recurrida. Cuestión distinta es que ésta adolezca de defectos formales o sustantivos.

Y nos encontramos ante una calificación porque cualquier otra solución abocaría a una evidente indefensión al interesado en la inscripción, al presentante *ex lege* —notario, si se ha presentado telemáticamente el título (artículos 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y 196 y 249 del Reglamento Notarial)— y a cualquier otro legitimado para recurrir la calificación de un registrador. Por esencia, en un procedimiento reglado, como es el registral, la decisión del registrador acerca del destino del título que se presenta debe ser tildado de calificación, pues un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que el acto del funcionario que decide acerca de ese título pueda ser objeto de revisión; y ese acto no puede ser otro sino el de una calificación.

Lo anterior tiene una especial trascendencia en el supuesto analizado, pues el registrador denomina a su escrito como «comunicación de la realización de la calificación», si bien esa calificación está huérfana de los mínimos elementos exigidos por la Ley (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Comenzando por el primero de los requisitos, la calificación carece de una mínima motivación o, más propiamente, de una motivación suficiente. Ya ha tenido ocasión este Centro Directivo —por todas, Resoluciones de 4 de mayo y 28 de octubre de 2005 y las citadas en su vistos— de analizar la razón de ser e importancia de la motivación; los requisitos mínimos de la misma, esto es, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma; igualmente, se ha señalado que esa motivación, aun cuando pueda ser sucinta (artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin embargo ha de ser suficiente y, por último, las consecuencias de una motivación insuficiente.

Pues bien, resulta patente la insuficiencia de una mínima motivación que especifique, al menos, cuál es la razón que funda que el registrador considere que el artículo 255 de la Ley Hipotecaria le ampara en su calificación de, sin más, suspender el plazo de calificación e inscripción; y, todo ello, dejando en este momento al margen que su calificación contraría la constante doctrina de esta Dirección General que es vinculante para ese funcionario. En suma, falta una mínima concreción del argumento del registrador que explique su entendimiento y aplicación al caso concreto del artículo 255 de la Ley Hipotecaria; por último, tomando en consideración la radicalidad de los efectos producidos por esa calificación respecto del título presentado, como mínimo, debería haber motivado de una manera adecuada su decisión.

Por otra parte, respecto de la preceptiva especificación de los medios de impugnación que toda calificación ha de contener, es evidente que la ahora recurrida no cumple dicho requisito formal. Pero se trata de una omisión que, al no haber impedido al interesado interponer el recurso, no constituye óbice a la tramitación de este expediente, si bien debe advertirse al funcionario calificador de su obligación de especificar en lo sucesivo los medios de impugnación que contra sus actos de calificación procedan, pues, en caso contrario, estaría introduciendo en el tráfico jurídico una inseguridad radicalmente contraria al fin que legitima su función.

b) En segundo lugar, y como también tiene declarado este Centro Directivo, a cualquier funcionario público en el ejercicio de su función le está vedado poner de manifiesto en sus actos sólo parcialmente aquellos defectos que impiden acceder a la solicitud u objeto de la pretensión esgrimida por el administrado frente a la Administración. La aplicación de los principios ordenadores del procedimiento administrativo (artículos 74 y ss. de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre) impide que ante dicha solicitud o pretensión se exprese por la Administración en diferentes momentos diversos defectos que imposibilitan acceder a lo solicitado. Si así fuera, el administrado estaría ante una situación de indefensión de facto, pues creyendo que no existe ningún obstáculo añadido para acceder a su solicitud, se encontraría que la misma es rechazada en diversos momentos por distintas causas.

Por tal razón, el artículo 74.1 de la Ley 30/1992 establece que el procedimiento administrativo queda sometido al principio de celeridad, añadiendo en lógica conclusión el artículo 75.1 del mismo texto que deberán acordarse «en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo».

Pues bien, la aplicación al procedimiento registral de ambos principios, comunes a cualquier procedimiento administrativo, impide admitir, como ya ha expresado esta Dirección General, la existencia de calificaciones sin una forma adecuada o sucesivas, pues en tal caso se estaría incumpliendo ambos principios, con grave quebranto de una mínima y elemental garantía del administrado, esto es, el conocimiento tempestivo e íntegro de las causas por las que un órgano administrativo adopta una decisión; en el caso analizado, la calificación de un título que se presenta a inscripción.

Por ello, los artículos 254 y, esencialmente, el 255 de la Ley Hipotecaria deben interpretarse en un sentido favorable al administrado, lo que impide que puedan ser admitidas calificaciones como la ahora recurrida, pues implicaría, sin más, que cuando nuevamente se presente el título acompañado de la autoliquidación y pago o declaración de no sujeción o exención, sería cuando el registrador calificaría el título pudiendo esgrimir nuevos defectos que, perfectamente, puede hacer valer al tiempo de su presentación. Lo expuesto, asimismo, beneficia la agilidad del tráfico y su seguridad pues el otorgante del título o cualquier interesado en su inscripción podrá conocer la totalidad de los defectos que afectan a éste, sin necesidad de esperar a nuevas y sucesivas decisiones del funcionario calificador. De ese modo, y para el supuesto de que el legitimado activamente discrepara de la decisión adoptada, podría recurrirla en momento oportuno imprimiendo al tráfico la necesaria agilidad sin merma o afeción a las causas que fundan los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Esta fue la razón que llevó a este Centro Directivo a afirmar en su Resolución de 1 de marzo de 2006 la imposibilidad de que el registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado a inscripción ex artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, para

calificar de modo ulterior aduciendo otros defectos del mismo título una vez subsanado ése.

Y por idéntica razón en la Resolución de 31 de enero de 2007, tras recordar en qué consistieron las reformas introducidas en el procedimiento registral por las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre, y 24/2005, de 18 de noviembre, se afirmaba que «el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), según la doctrina reiterada de esta Dirección General, exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto (aunque sea la falta de liquidación fiscal al amparo de lo previsto en los artículos 254 y 255 del Reglamento Hipotecario —cfr. Resolución de 1 de marzo de 2006—) no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado».

La precedente tesis, además, en modo alguno contraría a la finalidad que subyace a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, pues —con independencia de que tuviera un origen determinado cuando la Administración no contaba con los medios técnicos actuales—, lo cierto es que al día de hoy la aplicación de los preceptos de la Ley 30/1992 y de las reformas introducidas en el procedimiento registral exigen que tales artículos se interpreten sistemáticamente, no pudiendo admitirse una interpretación literalista que ampare un perjuicio para el interesado.

Lo expuesto queda corroborado asimismo, si se atiende a la finalidad perseguida por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al introducir las nuevas tecnologías en el quehacer diario de las notarías y de los registros. La razón de esa notable modificación fue agilizar el trámite registral y la actuación notarial sin modificar su esencia. Así, y como es conocido, se regula el procedimiento de presentación telemática y el acceso telemático al contenido de los Libros. Igualmente, se pretendió de ese modo conocer adecuadamente los plazos de calificación exigiendo así su cumplimiento y, en su caso, las consecuencias de su incumplimiento [responsabilidad disciplinaria; en su caso, civil y de reducción de honorarios (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio)].

Pues bien, no puede admitirse la existencia de calificaciones sucesivas negativas del mismo documento, cuando en un solo trámite pueden exponerse todos los defectos del mismo (artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 74 y 75 de la Ley 30/1992); y, además, implicarían un perjuicio real para la viabilidad del procedimiento de presentación telemática de títulos, en clara contradicción con el fundamento de las últimas modificaciones introducidas en la Ley Hipotecaria.

En suma, el registrador debe, al tiempo de la presentación del título, y aun cuando no se le hubiera acreditado el pago del impuesto, exponer la totalidad de los defectos que aquejen al título y que impidan su inscripción. Por ello la suspensión del plazo de calificación e inscripción ex artículo 255 de la Ley Hipotecaria, por las razones expuestas, no puede interpretarse en el sentido de admitir diversas calificaciones, una para poner simplemente de manifiesto la ausencia de la acreditación del pago, no sujeción o exención del impuesto y otra para, posteriormente, examinar o calificar el título y, en su caso, expresar defectos que ya en ese momento anterior pudieron ser puestos de relieve en aras del carácter unitario de la calificación. La interpretación que ha de darse a tal precepto es la ya expuesta con reiteración por esta Dirección General, esto es, la que lleva a no practicar la inscripción del título pero expresar en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria la totalidad de los defectos que se achacan a dicho título. De ese modo, se cumple con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, en garantía de las diferentes Haciendas Públicas y, del mismo modo, no se perjudica al interesado en la inscripción que conocerá todos los posibles defectos que se aleguen como obstáculo de la inscripción del título, dotando al procedimiento registral de la necesaria garantía, agilidad y celeridad.

3. Respecto de la necesidad de liquidación del impuesto correspondiente a que alude la calificación impugnada, es cierto que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige para la práctica de los asientos en el Registro de la Propiedad la previa justificación del pago de los impuestos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda. Pero, como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 21 de diciembre de 1987 y han recordado recientemente las de 23 de abril y 9 de julio de 2007, la adecuada interpretación de este precepto implica que el Registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, ha de decidir también si se halla sujeta o no a impuestos. La valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde en cuanto tal la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; sin embargo, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable. Entender el precepto debatido de otro modo, esto es, afirmar que el Registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, no puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, supondrá una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvi-

miento de la actividad jurídica registral, toda vez que habría de suspenderse el despacho de cualquier documento principal o complementario, en tanto no apareciese debidamente justificado el pago, la exención, prescripción o no sujeción respecto de todos y cada uno de los Impuestos existentes en el sistema tributario vigente.

No obstante, estas Resoluciones deben conciliarse con otras dictadas por este Centro Directivo en esta materia, como las Resoluciones de 15 de diciembre de 1997, y las dos Resoluciones de 19 de abril de 2006. El artículo 254 reclama la acreditación del pago «si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». De forma que la actuación del Registrador se circunscribe así a la determinación de la sujeción o no al pago del impuesto del acto o contrato, cuando no se acredita el pago o presentación ante la Administración Fiscal. Pero, por el contrario, la actuación del Registrador no puede extravasar ese ámbito. De la misma manera que obviamente no le competen asumir funciones judiciales en orden analizar la legalidad de la normativa fiscal, tampoco le compete asumir funciones en orden a analizar extremos tales como la competencia fiscal, la corrección de la liquidación practicada, o la forma de acreditación del pago que en su caso establezca la propia normativa fiscal.

Así, si el Registrador entiende que el acto o contrato no está sujeto al pago de impuesto alguno, deberá proceder a la práctica del asiento solicitado (de no concurrir otros defectos, que precisamente por ello, deberá haber puesto de relieve al tiempo), y si por el contrario entiende que el acto o contrato «devenga impuesto» deberá requerir que se acredite el pago o la presentación del documento ante la Administración Fiscal; pero no más, de manera que una vez que conste el pago o la presentación, sólo a la Administración Pública corresponde apreciar su competencia, practicar la liquidación, o declarar la sujeción o no sujeción, y acreditarlo en la forma que estime oportuna y prevea la propia legislación fiscal. Extremos que, tal y como ya declaró esta Dirección General en la Resolución de 15 de diciembre de 1997, podrán «...acreditarse por cualesquiera de los medios de prueba previstos en la Ley...», como pudiera serlo hoy, la remisión telemática de la diligencia notarial comprensiva del testimonio del documento acreditativo del pago o presentación. Así lo confirma el propio tenor del artículo 107 del Reglamento Hipotecario.

Esto así, y en cuanto en el presente caso la cuestión no estriba en la mera sujeción o no al pago, sino que alcanza al ámbito de la aplicación o no de una exención es claro que su apreciación excede de la competencia del Registrador.

4. Finalmente, y en cuanto a la procedencia de la inmatriculación de las fincas, y en congruencia con lo expuesto, debe entenderse que el Registrador, en cuanto no ha formulado objeción alguna sobre dicho extremo en su calificación, la entiende procedente, y por tanto, si una vez acreditada la no sujeción o exención fiscal, formulara defecto alguno sobre tal extremo, podría estar incurso en la responsabilidad disciplinaria derivada del incumplimiento de su obligación de calificar unitariamente.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador con la única salvedad expresada en el fundamento de derecho tercero respecto de la necesidad de acreditar la exención del impuesto, todo ello en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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

4587

RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, que confirma la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Granada, que declaró la nulidad de la Resolución de 24 de septiembre de 2003, en el particular contenido en el fundamento de derecho 2 de la misma.

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el Boletín Oficial del Estado, el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, de fecha 17 de noviembre de 2006, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 216/06, seguido ante la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, interpuesto por don Jesús Camy Escobar, contra la Sentencia de fecha cinco de abril de 2005, dictada en Autos de Juicio Verbal número 14/04 del Juzgado de Primera Instancia

número 9 de Granada, que estimó la demanda formulada por don Jesús Camy Escobar, declarando la nulidad por contraria a derecho de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 24 de septiembre de 2003, en el particular contenido en el fundamento de Derecho 2 de la misma, en cuanto establece la vinculación del Sr. Registrador número 2 de Granada con la calificación efectuada respecto del mismo documento —en lo referente a fincas radicantes en sus respectivas demarcaciones territoriales— por el registrador de la propiedad número 3 de Granada y la registradora de Órgiva, al tiempo que declaró ajustada a derecho la escritura de adjudicación de herencia otorgada por el Sr. notario de Granada don Vicente Moreno Torres, con el número 5132 de su protocolo y en consecuencia inscribible en los registros de la propiedad.

Fallamos: Esta Sala ha decidido confirmar la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de esta ciudad, sin que existan méritos para una imposición de costas de esta alzada al desestimar tanto el recurso de apelación como la impugnación de la sentencia.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos don Antonio Molina García, don Moisés Lazúen Alcón y don Juan Francisco Ruiz Rico, Magistrados de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta.

Madrid, 16 de febrero de 2008.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

4588

RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Salamanca don Julio Rodríguez García, contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número 1 de Badajoz, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por el notario de Salamanca don Julio Rodríguez García contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número uno de Badajoz, don Ignacio Burgos Bravo, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 30 de septiembre de 2005 (protocolo número 3607) por el notario de Salamanca don Juan José Pedreira Calleja, en sustitución de su compañero don Julio Rodríguez García, la sociedad «Fondo de Alquileres, S. L.», constituyó en favor de la entidad de crédito «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A.», hipoteca unilateral (aceptada ese mismo día por la entidad acreedora) en garantía de la devolución de un préstamo, hipotecándose cinco inmuebles inmatriculados en cinco Registros diferentes, correspondiendo una de las fincas hipotecadas (la registral 11314), al Registro de la Propiedad número uno de los de Badajoz.

II

La citada escritura fue presentada en cada uno de los Registros de la Propiedad en que radicaban las diferentes fincas hipotecadas causando las oportunas inscripciones, excepción hecha del Registro de la Propiedad número uno de los de Badajoz, en el que el título fue presentado —y calificado— en varias ocasiones, emitiéndose la última calificación, que es la que ahora se recurre, el día ocho de octubre de 2007 con el siguiente tenor: «Registro de la Propiedad de Badajoz número uno. Examinada la precedente escritura, otorgada en Salamanca, el día treinta de septiembre de dos mil cinco, ante su Notario don Julio Rodríguez García, con el número 3607 de su protocolo, se deniega nuevamente la inscripción de la hipoteca interesada sobre la finca a que la misma se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Uno.—La escritura calificada fue presentada nuevamente en este Registro a las nueve horas diez minutos del día dos de octubre de dos mil siete, bajo el asiento número 2051 del diario 57. Dos.—En el texto de la citada escritura se interesa la inscripción hipoteca sobre varias fincas, radicando en la demarcación de este Registro, solamente la finca registral 11314 de Badajoz 01. Tercero.—En la cláusula novena se fija la responsabilidad máxima de la finca por intereses ordinarios y de demora “a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la ley Hipotecaria”, es decir, respecto a terceros. Fundamentos de Derecho: Primero. Que la competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir la escritura presentada le viene conferida por el artículo 18 de la Ley hipotecaria. Segundo. Considerando que en la cláusula tercera bis se establece la variabilidad de los intereses ordinarios o remuneratorios, por lo que, tal y como reitera la D.G.R. y N., la hipoteca que garantice esta cantidad deberá necesariamente consti-