

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

3123

RESOLUCIÓN de 30 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Francisco Javier Monedero San Martín y doña M.ª del Carmen Guzmán de Viguera, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2 de Córdoba, a inscribir la donación de una participación indivisa de una finca rústica.

En los recursos interpuestos por el Notario de Madrid don Francisco Javier Monedero San Martín y doña M.ª del Carmen Guzmán de Viguera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Córdoba, don José Manuel Rodríguez-Poyo Guerrero a inscribir la donación de una participación indivisa de una finca rústica.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Madrid don Francisco Javier Monedero San Martín, con fecha cinco de abril de dos mil cinco, número 1688 de protocolo, doña María del Carmen Guzmán de Viguera donó a cinco sobrinos suyos—hermanos Guzmán López— una octava parte indivisa de una finca rústica perteneciente a la demarcación del Registro de la Propiedad número 2 de Córdoba, que los donatarios adquirieron por quintas e iguales partes y en proindiviso.

II

Presentada por última vez dicha escritura el veintinueve de noviembre de dos mil seis, fue calificada negativamente por el Registrador de la Propiedad número 2 de Córdoba, de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho: I. HECHOS: 1. Como consecuencia de que se había producido una transmisión gratuita de cuotas indivisas en suelo no urbanizable, el Registrador procedió a remitir a la Gerencia de Urbanismo del excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba, el oficio a que se refiere el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 de cuatro de julio, junto con la documentación en él indicada; 2. Dentro del plazo legal, tuvo entrada en el Registro, oficio de la Gerencia de Urbanismo de seis de julio de dos mil seis con entrada en el Registro el día trece de igual mes y año, en el que la Gerencia establece que «... se considera un acto revelador de posible parcelación urbanística...»; 3. Con fecha veintinueve de noviembre de dos mil seis tuvo entrada de nuevo en el Registro la escritura referida, junto con una instancia, en la que se solicita la inscripción sobre la base de que en el Registro «no existe presentado el documento acreditativo de incoación de expediente...» (artículo 79, apartado 4 del Real Decreto 1093/97); 4. La situación de hecho que es objeto de calificación se concreta así: transmisión de cuotas indivisas en suelo no urbanizable; remisión a Gerencia del oficio del artículo 79 del R.D.1093/1997, de 4 de julio; contestación, en plazo, de Gerencia en la que se considera la existencia de acto revelador de posible parcelación urbanística, y presentación de la escritura junto con una instancia; 5. Debe advertirse que al estar ubicada parte de la finca en zona de la competencia territorial del Registro de la Propiedad número 1 de Córdoba, (finca 85.215) se practicó la inscripción de la misma escritura de donación con fecha 22 de marzo de 2006, sin duda, y así resulta de la consulta allí formulada, porque la comunicación de Gerencia fue remitida a dicha Oficina registral fuera de plazo; 6. A la vista de dichos antecedentes, y de acuerdo con lo establecido en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril de 2005, fundamento de derecho 4, se deniega la ins-

cripción solicitada, de manera provisional, en tanto no se presente en el Registro el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997.—defecto insubsanable; II. FUNDAMENTOS DE DERECHO: La solución adoptada —de denegación provisional de la inscripción solicitada— tiene su fundamento específico en la resolución citada de 7 de abril de 2005 (fundamento 4) por la interpretación que la misma hace de los párrafos 3.º y 4.º del artículo 79 del Real Decreto 1093/97, dado el carácter vinculante de la misma, y ello sin dejar de reconocer la contradicción que supone la distinta solución adoptada del mismo negocio jurídico en dos Registros de la misma ciudad. No se practica anotación de suspensión, por no haber sido solicitada.—A continuación sigue la consignación de los recursos contra la nota y la posibilidad de instar el cuadro de sustituciones.

III

Contra la anterior nota de calificación, interpuso recurso el Notario autorizante don Francisco Javier Monedero San Martín, con base en los siguientes fundamentos: 1. La escritura calificada se limita a formalizar una donación inmobiliaria en la que una persona soltera y sin descendientes, cede a cinco de sus sobrinos carnales de manera pura, simple y gratuita la parte que a ella le corresponde en un proindiviso familiar, y del que forman parte también los ascendientes de los referidos donatarios. En opinión del recurrente, resulta absolutamente desproporcionado que pueda llegar a considerarse dicha transmisión como una parcelación, y ello, y entre otras muchas razones, porque el objeto del referido negocio lucrativo, lo es, la participación completa que la transmitente tiene en el proindiviso, siendo lógicamente muy diferente la situación, si la donante se hubiera reservado alguna parte o participación en él, circunstancia esta que no se ha producido; En realidad, la escritura de donación lo que hace, es documentar un anticipo de herencia de una tía a sus sobrinos, siendo inconcebible que se pudiera llegar a sospechar también y a calificar posteriormente la transmisión como demostrativa de una parcelación ilegal, si la transmitente hubiera elegido la vía mortis causa y no la donación, para transmitir la propiedad a sus familiares; 2. Según consta en el expediente, la Gerencia de Urbanismo notificó dentro de plazo al Sr. Registrador de la Propiedad, una Resolución por la que se considera que la escritura en cuestión es reveladora de una posible parcelación urbanística, si bien no ha sido presentado en el Registro de la Propiedad, dentro del plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de la comunicación efectuada por el Sr. Registrador, documento alguno que acredite el inicio de un expediente administrativo por parcelación urbanística ilegal y que incluya en su caso la solicitud de una anotación preventiva con prohibición absoluta de disponer. (Artículo 79.4 del Real-Decreto 1.093/1997 de 4 de julio); 3. Una cuestión es la comunicación administrativa efectuada por la Gerencia de Urbanismo al Registro de la Propiedad, y otra bien distinta que dicha manifestación suponga per se el inicio de un expediente por parcelación ilegal. La diferencia es evidente, pues mientras en el primer caso, nos movemos en el terreno de la pura conjetura, en el segundo, descendemos al de la realidad de los hechos, esto es, al del inicio o instrucción del correspondiente expediente administrativo por el Servicio de Disciplina urbanística competente para dictar una Resolución, que una vez sea firme, declare la existencia indubitada de la infracción urbanística cometida. En coherencia con lo anterior, el plazo de cuatro meses establecido en el artículo 79 del Real Decreto 1997, debe entenderse como un plazo de cierre provisional del Registro al título cuya inscripción se pretende, tiempo este más que suficiente, para que una vez tenga lugar la comunicación al Registro de la Propiedad de una posible infracción urbanística la Administración urbanística se pronuncie positivamente; 4. Por tanto, y de acuerdo con los razonamientos que preceden, en opinión del recurrente, la tesis defendida por el Registrador en su nota de calificación, no puede mantenerse, pues llevaría a la conclusión, de que una simple comunicación efectuada por la Administración, relativa a la posibilidad de que el título contenga una parcelación ilegal, pro-

duce el efecto demoleedor de cierre definitivo del Registro de la Propiedad a la inscripción del título, y todo ello con independencia absoluta de que se inicie o no el correspondiente expediente por la posible infracción urbanística cometida, lo que generaría además una situación de incertidumbre e indefensión en los adquirentes de la participación indivisa objeto de donación; 5. Por otra parte, no puede tampoco dejar de olvidarse que los pronunciamientos del Registro de la Propiedad, se presumen válidos y exactos, dándose la paradoja, en el caso de mantenerse la nota de calificación, que se impide la inscripción de un título fundamentando la negativa en una simple presunción que tiene naturaleza inris tantum, por ser susceptible de prueba en contrario; 6. Por último, el recurrente alega también razones de coherencia y armonía registral, ya que como reconoce el Sr. Registrador de la Propiedad en su nota de calificación, no deja de ser contradictorio que al estar demarcada la porción indivisa donada en la demarcación de dos Registros de la Propiedad diferentes, en uno la inscripción se pudo practicar sin ningún problema por no haberse recibido la notificación administrativa en plazo, mientras que en el segundo, no se pudo realizar por existir a su juicio los motivos impositivos alegados en su nota de calificación.

IV

Por su parte, la donante doña María del Carmen Guzmán de Viguera por sí y en nombre y representación de sus sobrinos donatarios interpuso también recurso contra la calificación registral, con base en los siguientes fundamentos: 1. El supuesto de hecho sobre el que versa la citada Resolución de esa Dirección General de Registros y Notariado de 7 de abril de 2005 (en adelante, la Resolución de 7-3-05), en la que el titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de Córdoba (en adelante, el Registrador) fundamenta su calificación negativa, no coincide con el supuesto planteado en el presente recurso, por lo que la calificación negativa carece de fundamento de derecho; 2. Según el fundamento de derecho 4.º de la Resolución de 7-3-05, entonces, el correspondiente Registrador de la propiedad recibió de la Corporación Municipal a la que pertenecía la finca objeto de aquella inscripción, resolución firme acordando incoación de expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal. No obstante, en el supuesto objeto del presente recurso, más de ocho meses después de a fecha de anotación al margen del asiento de presentación de la escritura de donación, el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba no ha notificado ni al Registrador ni a los interesados incoación de expediente de infracción urbanística alguno, sino que se limita a notificarle que se procedía a remitir el expediente al Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Córdoba, órgano en quien reside la competencia para incoar los expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas en dicha Corporación Municipal; 3. El mismo Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo explica el iter procedimental que implica el citado artículo 79, en la notificación que con fecha de salida de registro de 29 de noviembre de 2005 dirige a mi sobrino D. Ignacio Guzmán López, parte interesada, referente a la inscripción de la misma escritura objeto del presente recurso en el Registro de la propiedad n.º 1 de Córdoba, donde ya se haya inscrita, tal como afirma el Registrador en su escrito de calificación negativa. El penúltimo párrafo de dicha notificación, establece que «Una vez se adopte acuerdo por el Órgano competente se dará traslado de la certificación de dicho acuerdo al Registrador de la Propiedad para que proceda según con lo previsto en el punto 3 del artículo 79 del RD 1093/97. Igualmente se dará traslado al Servicio de Disciplina Urbanística por si de conformidad con los puntos 4 y 5 del artículo citado, procede incoar expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, solicitando los efectos de prohibición absoluta de disponer que prevé la legislación mencionada». De este párrafo se deduce que la Gerencia de Urbanismo considera que (i) no existe incoación de expediente sancionador, y (ii) su hipotética incoación podría causar tanto los efectos establecidos en el apartado 4.º como los establecidos en el apartado 5.º del citado artículo 79, evidentemente en función del tiempo transcurrido hasta ese momento; 4. El propio Registrador reconoce en su calificación negativa la inexistencia de incoación de expediente sancionador por parte del Servicio de Disciplina Urbanística, obviando, no obstante, la aplicación del apartado 4.º del artículo 79, cuyo tenor es el siguiente: «Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas».

V

Con fecha 17 de enero de 2007 el Registrador de la Propiedad número 2 de Córdoba remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, el artículo 66 1.B de la Ley de 17 de diciembre de 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, los artículos 78 y 79 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio y la Resolución de este centro directivo de fecha 7 de abril de 2005.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso, los siguientes:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de donación por la que la dueña de una octava parte indivisa de una finca rústica, consistente en una unidad orgánica de explotación, dona esa participación a cinco sobrinos carnales por partes iguales.

b) El Registrador, una vez presentado el título en el Registro y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 79 del RD 1093/1997, de 4 de julio, remitió oficio a la Gerencia de Urbanismo del excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba.

c) Con fecha 13 de julio de 2006, se recibe en el Registro oficio de la Gerencia en el que se establece que «... se considera un acto revelador de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable...».

d) Presentada de nuevo la escritura el 29 de noviembre de 2006, en unión de instancia en la que se solicita la inscripción sobre la base de que en el Registro «no existe presentado el documento acreditativo de incoación de expediente...», fue denegada la inscripción solicitada, de manera provisional, en tanto no se presente en el Registro el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el artículo 79 del RD 1093/1997.

2. Contra la anterior calificación recurrieron tanto el Notario autorizante como los otorgantes del documento, recursos que van a ser objeto de acumulación y resolución conjunta dada la íntima conexión entre ellos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

3. El artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 exige que cuando del acto que se pretenda inscribir, surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable (en este caso el artículo 66 1.B de la Ley de 17 de diciembre de 2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía) el Registrador, si no se aportare licencia urbanística (o declaración de innecesariedad), deberá actuar de la siguiente forma:

a) Debe poner en conocimiento del Ayuntamiento correspondiente, la transmisión presentada a inscripción, mediante la remisión de copia del título o títulos presentados, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en ese mismo artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación (apartado 1).

b) Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas (apartado 2).

c) Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz (apartado 3).

d) Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas (apartado 4).

4. De lo expuesto anteriormente, se deduce que no basta con que el Ayuntamiento tome el acuerdo (con audiencia de los interesados) en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal –con el consiguiente efecto de denegación provisional de la inscripción solicitada–, sino que será necesario que en el mismo momento o por acto posterior, el Ayuntamiento acuerde la incoación de expediente con efectos de prohibición de disponer y que ese acuerdo acceda al Registro dentro del plazo de los cuatro meses contados desde la nota marginal expresiva de la remisión inicial de la documentación al Ayuntamiento, porque de no ser así, el legislador ha previsto, sin duda por razones que tiene que ver con la necesidad de dar certidumbre a las situaciones jurídicas y celeridad al tráfico jurídico, que el Registrador deberá practicar la inscripción solicitada.

5. De acuerdo pues con esa doctrina, el recurso debe ser estimado, por cuanto cuando los interesados presentan nuevamente el título para su inscripción, han pasado más de cuatro meses desde la nota puesta al mar-

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 accesoriadad 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 accesoriadad 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