

La decisión final corresponde al Gobierno húngaro. El resultado será comunicado directamente a los interesados.

Madrid, 6 de abril de 1999.—El Secretario de Estado, P. D. (Resolución de 23 de marzo de 1998), el Director general de Relaciones Culturales y Científicas, Antonio Núñez García-Sauco.

**9470** REAL DECRETO 678/1999, de 27 de abril, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil a don Miguel Ángel Fernández Ordóñez.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en don Miguel Ángel Fernández Ordóñez, a propuesta del Ministro de Asuntos Exteriores y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de abril de 1999,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil.

Dado en Madrid a 27 de abril de 1999.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores,  
ABEL MATUTES JUAN

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**9471** RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jordi Fontquerni Bas, en representación del Instituto Catalán de Finanzas contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vic, número 2, don José Antonio Garvía Pastor, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jordi Fontquerni Bas, en representación del Instituto Catalán de Finanzas, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vic, número 2, don José Antonio Garvía Pastor, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del Registrador.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada el 6 de marzo de 1992 ante el Notario de Barcelona don Antonio Ventura-Traveset Hernández, el Instituto Catalán de Finanzas —ICF— concedió al Ayuntamiento de Sant Pere de Torelló un préstamo de 69.000.000 de pesetas, que se dice destinado a la adquisición de terrenos, en garantía de parte del cual se constituyó hipoteca sobre una heredad, llamada La Riera, sita en término de Masies de Sant Pere de Torelló. A dicha escritura se acompañaron al tiempo de la calificación los siguientes documentos: 1.º Acta autorizada el 11 de noviembre de 1994 por el mismo Notario, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153 del Reglamento Notarial, rectificando errores materiales contenidos en la escritura; 2.º Certificación expedida por la Secretaria del Ayuntamiento de Sant Pere de Torelló, con el visto bueno del Alcalde, de determinados acuerdos tomados por el Pleno Municipal celebrado el 7 de febrero de 1992, por unanimidad de los miembros asistentes, cuyo número no consta; 3.º Otra certificación de la sesión constitutiva del Ayuntamiento en la que resultó elegido el Alcalde; 4.º Una comunicación del 26 de febrero de 1992 dirigida por el Director general de Política Financiera de la Generalidad de Cataluña al Director general del Instituto Catalán de Finanzas, en contestación a una consulta de dicho Instituto, haciendo constar que las operaciones de tesorería a formalizar por parte de los entes locales no requieren autorización del Departamento de Economía y Finanzas de acuerdo con lo que dispone la normativa vigente en materia de haciendas locales; 5.º Y un informe, emitido el 6 de febrero de 1992 por el Director general de Administración Local de la Generalidad de Cataluña, en respuesta a la Secretaria general del Departamento de Gobernación, en relación con la solicitud de préstamo del Ayuntamiento al Instituto en el que

señala que en dicha Dirección General no ha tenido entrada ninguna documentación o antecedente relativo al mismo y que en relación con la autorización o informe que el Ayuntamiento ha de solicitar para llevar a cabo la operación de crédito, corresponde al Departamento de Economía y Finanzas —Dirección General de Política Financiera— de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Decreto 369/1986, de 18 de diciembre, y Orden de 14 de abril de 1987.

#### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vic, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento —escritura autorizada el 6 de marzo de 1992, por el Notario de Barcelona, don Antonio Ventura-Traveset Hernández, con número 616 de su protocolo—, junto con los siguientes documentos complementarios: 1. Copia del acta subsanatoria autorizada por el mismo notario el 11 de noviembre de 1994, con el número 3.597 de protocolo; 2. Testimonio expedido por el propio Notario el mismo día 11 de noviembre en cuatro hojas, números 1H6507142 a 1H6507145, y 3. Copia del informe emitido el 6 de febrero de 1992, por Don Joan Sala Morell, Director general de Administración Local de la Generalidad de Cataluña; previa calificación de los mismos, suspendo la inscripción solicitada por observarse los siguientes defectos: Primero: No se acredita la necesaria autorización concedida al Ayuntamiento de Sant Pere de Torelló, por el Departamento de Economía y Finanzas de la Generalidad de Cataluña, para la obtención del préstamo garantizado (artículo 54.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales). El Informe de la Dirección General de Política Financiera, de 26 de febrero de 1992, testimoniado no implica dicha autorización, y además, dicho informe: a) Hace referencias a “operaciones de tesorería”, no resultando de la escritura de la hipoteca que se trate de una operación de tal naturaleza, —siendo la finalidad declarada la de adquisición de un inmueble—; b) En todo caso, no consta claramente la operación concreta a que el informe se contrae, por cuanto en el mismo no se hace referencia alguna, ni al ente local a que se refiere, ni al importe de la operación, ni, en general, contiene dato alguno que pueda hacer relacionar el mismo con la operación objeto de la escritura calificada. Segundo: No se acredita el informe previo del Departamento de Gobernación de la Generalidad de Cataluña, necesario para que el Ayuntamiento de Sant Pere de Torelló pueda hipotecar la finca de su propiedad, conforme a lo dispuesto en los artículos 193 de la Ley 8/1987, de 15 de abril, Municipal y de Régimen Local de Cataluña, y 40 del Decreto 336/1988, de 17 de octubre, del Reglamento de Patrimonio de los Entes Locales. Del relacionado informe complementario de la Dirección General de Administración Local, de 6 de febrero de 1992, que se acompaña, no resulta tal autorización. Tercero: No consta, ni el consentimiento del Ayuntamiento de Sant Pere de Torelló, ni el del Instituto Catalán de Finanzas a las subsanaciones contenidas en el acta complementaria relacionada, que se estima de tal naturaleza que implican un nuevo otorgamiento con la intervención de aquéllos (artículo 153 del Reglamento Notarial). Teniendo esto en cuenta, se reiteran los siguientes defectos ya notificados en la anterior calificación del documento: a) Contradicción entre el contenido de la cláusula tercera, que parece establecer un tipo de interés remuneratorio fijo del 13,18 por 100, y el de la cláusula decimoséptima, que presupone un interés variable hasta el máximo del 16 por 100. b) Igual contradicción entre el contenido de la cláusula séptima, de la que resulta un interés de demora del 19,18 por 100 y el de la cláusula decimoséptima, en la que se garantizan estos intereses hasta el 22 por 100. c) Indeterminación en cuanto a la designación del domicilio para notificaciones a que se refiere la cláusula vigésima primera, ya que en la comparecencia de la escritura constan dos domicilios y además ambos son de los representantes de las entidades otorgantes. Cuarto: Asimismo en el acta relacionada no consta nota de pago, exención o no sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 254 de la Ley Hipotecaria). Quinto: En la certificación relativa al Pleno del Ayuntamiento de Sant Pere de Torelló, de fecha 7 de febrero de 1992, contenida en el testimonio relacionado, no consta claramente ni el acuerdo expreso de hipoteca, ni la correcta identificación de la finca a que se refiere. Además el testimonio acompañado es incompleto respecto al acuerdo «Cinque». Igualmente se ha calificado como no inscribible el contenido de las siguientes cláusulas: Párrafo 2.º de la I; la V; la VII; la IX; la X; la XI; la XII; la XIII; la XIV; la XV y la XVI; la referencia al rango de la hipoteca, la prohibición de arrendamiento y concreción de gastos garantizados de la XVII; apartados b) y c) de la XVIII; la XX; la XXII; la XXIII; y la XXIV, respecto de las cuales el presentante ha prestado su conformidad a la no inscripción de las mismas, por lo que conforme a lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, no se expresan

los motivos de tal calificación. Los defectos indicados se califican de subsanables. No se ha solicitado anotación preventiva de suspensión. Con esta misma fecha extendiendo nota de referencia a la presente en los documentos complementarios relacionados. Contra la calificación contenida en esta nota puede interponerse el recurso a que se refieren los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en el plazo de cuatro meses desde esta fecha, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. Vic, a 17 de marzo de 1995. El Registrador. Fdo.: José Antonio Garvía Pastor».

### III

Por el Procurador de los Tribunales don Jordi Fontquerni Bas, en representación del Instituto Catalán de Finanzas, se interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, aportando a su escrito una serie de documentos complementarios que habían sido objeto de calificación, basado en los siguientes argumentos: Que el Registrador ha rebasado el ámbito propio de la calificación registral que resulta de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento ya que no se ha limitado a controlar la legalidad de las firmas extrínsecas de los documentos administrativos y los trámites esenciales del procedimiento, sino que ha procedido a fiscalizar todos los trámites e incidencias estrictamente administrativos del procedimiento seguido y los requisitos intrínsecos de los documentos que no forman parte de la escritura, es más, se ha de tener en cuenta que el Ayuntamiento de Sant Pere de Torelló ha observado todos los requisitos para obtener autorización del préstamo y constitución de la hipoteca, cuyas incidencias procedimentales quedan fuera del estricto ámbito de la calificación; que no se han observado los artículos 153 y 146 del Reglamento Notarial que permiten al Notario autorizante enmendar errores materiales y omisiones producidas a iniciativa propia y mediante acta notarial en que se haga constar el error o defecto, su causa y la declaración de que se repara tal como ha ocurrido en este caso, siendo sorprendente el razonamiento de que la nota de calificación demanda una corrección de la contradicción entre los tipos de interés tanto remuneratorios como moratorios y cuando se hace tal corrección, que se trata de un error material que resulta del texto de la escritura, equipara aquella corrección al otorgamiento de una nueva escritura; que ha de refutarse la alegación relativa a la inobservancia del artículo 254 de la Ley Hipotecaria pues en una de las hojas de papel timbrado, que se libró como copia del acta de subsanación, consta la mención de su no sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; y finalmente, que de los certificados expedidos por la Secretaría del Ayuntamiento, incorporada a la escritura, consta palmariamente la voluntad del Ayuntamiento de adquirir la finca que se identifica claramente y la de hipotecarla, pues no puede darse otro significado al punto octavo.

### IV

El Registrador, en su informe en defensa de la nota, alegó lo siguiente: Que la necesidad de autorización del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalidad de Cataluña como trámite previo para la obtención de préstamos por los Ayuntamientos resulta de los artículos 49 y siguientes de la Ley 39/1989, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y aunque existen supuestos de excepción, en el documento calificado no se acredita y ni tan siquiera se alega, la concurrencia de las circunstancias que harían innecesaria dicha autorización; en cuanto a la necesidad de informe previo del Departamento de Gobernación de la Generalidad de Cataluña para que el Ayuntamiento pueda hipotecar sus bienes patrimoniales resulta tanto de la legislación estatal, el artículo 79 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, como del artículo 109.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y la misma línea sigue la legislación catalana, si bien sustituyendo la «autorización» por el «informe» previo según establece el artículo 193.1.a) de la Ley del Parlamento 8/1987, de 15 de abril, Municipal y de Régimen Local de Cataluña, y el artículo 40.1.c) del Reglamento de Patrimonio de los Entes Locales aprobado por Decreto de la Generalidad 336/1988, de 17 de octubre, que si bien tiene excepciones no se justifica que concurran en este supuesto, ni el carácter no vinculante de dicho informe implica que pueda prescindirse de él, máxime cuando en tal caso se exigen unos determinados «quorums» que en este caso no resulta que se hayan cumplido; que el recurrente en realidad no cuestiona la necesidad de tales informes, sino que se limita a cuestionar si el Registrador puede controlarlos y su postura en tal punto es insostenible, pues: La publicidad registral descansa sobre la base del principio de legalidad como control de la validez de los actos, contratos y derechos que son objeto de aquélla; el documento

objeto de calificación es un documento notarial, una escritura pública, a la que es aplicable el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, para la que los requisitos antes vistos son presupuesto de su validez; en cualquier caso, incluso en el supuesto de estimarse que el documento calificado está sujeto al ámbito del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, no puede hablarse de infracción del mismo, que en él se faculta al Registrador para controlar los trámites e incidencias esenciales del procedimiento administrativo, siendo aplicable a este caso la doctrina de las Resoluciones de 5 de marzo de 1953, 21 de marzo de 1958, 8 de febrero de 1963, 26 de abril de 1988 y 21 de diciembre de 1990; que aunque el régimen de nulidad de los actos administrativos es distinto al establecido en el artículo 6 del Código Civil, aun admitiendo que tales actos sean meramente anulables, la posibilidad de su impugnación determina la improcedencia de su inscripción en tanto no sean debidamente convalidados; aun más, en este caso el acuerdo del Instituto Catalán de Finanzas aparece condicionado a que el Ayuntamiento obtenga las autorizaciones legales pertinentes, por lo que a falta de las mismas el representante de dicho acreedor carece de facultades suficientes; que frente a lo alegado por el recurrente sobre la suficiencia de los documentos complementarios aportados es de señalar: A) La autorización del préstamo: Del documento aportado resulta que va dirigido al Instituto Catalán de Finanzas, no al Ayuntamiento, lo que indica que se trata más de la respuesta a la consulta de un organismo de la Administración a otro, que de la contestación a una hipotética solicitud de autorización por el Ayuntamiento, por lo que no es equiparable a una resolución administrativa; del mismo no resulta dato alguno que identifique la operación, ya que ni consta el ente local a que se refiere ni el importe del préstamo y, finalmente, se refiere a operaciones de tesorería, concepto no aplicable a un préstamo cuyo concreto destino consta en la escritura de constitución de la hipoteca; B) La hipotética autorización de la Dirección General de Administración Local de la Generalidad para hipotecar es un documento interno de la Administración, dirigido por aquella Dirección General a la Secretaría General del Departamento de Gobernación y remitido por ésta al Instituto Catalán de Finanzas y en ningún caso un informe efectuado en contestación a solicitud del Ayuntamiento y, además, su contenido se refiere a la adquisición directa por el Ayuntamiento de una finca, no a su hipoteca, con expresa referencia en el mismo a que el Ayuntamiento aún no ha iniciado ni tramitado el correspondiente expediente.

### V

El Notario autorizante de la escritura, evacuando el informe que se le solicitó, distinguió: A) En cuanto a la falta de requisitos administrativos puesta de manifiesto por el Registrador implica entrar en los requisitos intrínsecos y no sólo extrínsecos de los documentos administrativos que son causa del contrato pero no forman parte del mismo; que en todo caso el otorgamiento está amparado por el acuerdo del Gobierno de la Generalidad de 24 de diciembre de 1991, existe el informe favorable de la Dirección General de Administración Local de la Generalidad cuando la operación requería tan solo informe no vinculante; que el Ayuntamiento ha cumplido todos los requisitos procedimentales para la obtención del préstamo, con informe del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalidad y aunque el mismo hace referencia a una operación de tesorería, de la documentación aportada y de la propia escritura resulta que el préstamo tiene tal carácter; y que el acuerdo del Ayuntamiento de 7 de febrero de 1992 identifica la finca y faculta al Alcalde para aportarla como garantía; B) En cuanto al segundo de los puntos, se señala lo establecido en el artículo 153 del Reglamento Notarial. Que por un fallo humano se ha deslizado un texto equivocado que no es el querido por los otorgantes y, por tanto, debe ser subsanado. Que la voluntad de los otorgantes está claramente definida en la certificación de la sesión ordinaria de 13 de febrero de 1992, de la Junta de Gobierno del Instituto Catalán de Finanzas, y la certificación del pleno celebrado por el Ayuntamiento de Sant Pere de Torelló, de 7 de febrero de 1992. Que hay un error en la cláusula decimoséptima, que se deduce de la escritura y que precisa subsanación. Que no hay nuevo otorgamiento, no hay nuevo contrato, y hay que añadir que el acta de subsanación no devenga impuesto.

### VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña resolvió estimar el recurso y revocar la nota del Registrador por entender que, en cuanto a los dos primeros defectos de la misma, había rebasado el ámbito de sus facultades de calificación al efectuar una verdadera revisión de los trámites administrativos sin limitarse a constatar su existencia, que resulta acreditada.

## VII

El Registrador apeló dicho Auto fundándose en el carácter preventivo de la calificación registral; la falta de justificación suficiente del cambio de doctrina sobre el alcance de la función calificadora; la limitación de su calificación a la existencia y no al fondo de los trámites administrativos; el antecedente que supone la comunicación dirigida a los Registradores de Cataluña por el Director general de Administración Local del Departamento de Gobernación de la Generalidad de 10 de mayo de 1991; que para la inscripción de la previa adquisición de la finca que se hipoteca por el Ayuntamiento se obtuvo, en su día, informe favorable de la Generalidad; que el Auto se apoya en documentos aportados por el recurrente en su escrito de interposición del recurso no tenidos a la vista a la hora de calificar; que el interés a proteger por la calificación, que el mismo Auto parece cuestionar, no es otro que la protección de terceros a cuyo fin sirve el Registro; que la rectificación contenida en el acta complementaria altera sustancialmente el contenido del título inscribible por lo que es necesario para ello el consentimiento de los otorgantes; y que el Auto no ha resuelto sobre los dos últimos defectos de la nota de calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5.3 y 9 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; 112 de la Ley de Régimen Local; 18 y 254 de la Ley Hipotecaria; 99 de su Reglamento y 153 del Reglamento Notarial,

1. Dos son los fundamentos básicos del Auto que revocó la nota de calificación y ha sido apelado por el Registrador: El primero, en cuanto a los dos primeros defectos de la nota, haber rebasado en la calificación el ámbito de competencias que la normativa actual le concede en relación con los actos administrativos, aparte de haberse acreditado la concurrencia de los requisitos exigidos; el segundo, en relación con el tercero de los defectos, la suficiencia del acta prevista en el artículo 153 del Reglamento Notarial a fin de subsanar errores materiales cometidos en la redacción de una escritura pública; quedan sin resolver en el mismo Auto el cuarto y quinto de los defectos de la misma nota pese a haber sido recurridos la totalidad de ellos.

2. Con relación a la primera de dichas cuestiones, en la que se engloban, como queda dicho, los defectos primero y segundo de la nota recurrida relativos, respectivamente, a la necesidad de autorización del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalidad de Cataluña para que un Ayuntamiento sito en dicha Comunidad Autónoma concierte una operación de crédito, y a la necesidad de informe previo del Departamento de Gobernación de la misma Generalidad para que por el Ayuntamiento se pueda hipotecar una finca de su propiedad, han de distinguirse por separado dos aspectos: Uno, el relativo a las facultades de calificación de los Registradores de los documentos y actos administrativos; y el otro, si en este caso concreto, de ser procedente su exigencia, se ha acreditado el cumplimiento de aquellos requisitos.

3. Para resolver el primero ha de acudirse a la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, del llamado acto separable, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. artículos 5.3 y 9 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas —de aplicación supletoria a la contratación de los entes locales «ex» artículo 112 de la Ley de Régimen Local a reserva de la normativa autonómica aplicable— o artículo 2.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Según ella, en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: Por un lado el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa.

Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los Registradores de la Propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan sólo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, tan sólo puede ser calificado dentro de los más rigurosos límites que impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, lógica consecuencia de la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992,

de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

El citado artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al Registrador para calificar en relación con los documentos administrativos, y lo mismo habrá que entender respecto de los actos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano y los trámites e incidencias esenciales del procedimiento. Por tanto, si el Registrador entiende que determinada autorización o informe es uno de aquellos trámites o incidencias esenciales del procedimiento cuya falta vicia la formación de la voluntad contractual de una de las partes o la hace ineficaz, entra dentro de sus facultades el recabar que se le justifique tanto su existencia como la emanación del órgano competente y sin que ello pueda entenderse como una revisión de los trámites administrativos que alcance a su esencia y contenido, desde el momento en que no se extiende al procedimiento seguido para su producción o las razones del pronunciamiento, positivo o negativo, que concurrieren, que sí quedarían al margen de sus facultades de calificación.

Frente a esa exigencia cabe recurrir en vía gubernativa, cuestionando la condición de elemento esencial del procedimiento o el alcance jurídico de la omisión o contenido negativo de tales trámites, y sobre tales cuestiones habrá de resolverse, pero lo que no cabe es descalificar *a priori*, como único argumento, la competencia registral para extender a ellos el alcance de la función calificadora, y sin entrar en el fondo de la cuestión planteada alegar simplemente extralimitación en la función, por lo que ese fundamento del Auto no es admisible como base de la estimación del recurso y sin que con ello se resuelva sobre si efectivamente estaba o no justificada aquella exigencia pues tal cuestión ni la plantea el recurrente ni la resuelve el Auto, lo que veda su examen en esta fase del recurso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario.

4. El segundo aspecto de la misma cuestión, que a mayor abundamiento ha servido de fundamento para la estimación del recurso, hace referencia a la efectiva acreditación del cumplimiento de aquellos requisitos. Y en este punto es de señalar que de los documentos tenidos a la vista por el Registrador para calificar, reseñados en el primero de los hechos, tan sólo el informe emitido por la Dirección General de Política Financiera del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalidad de Cataluña, relativo a la no necesidad de autorización para la formalización de operaciones de tesorería por parte de los entes locales, tiene relación con el primero de los defectos, pero por su ambigüedad y la generalidad de sus términos es insuficiente para entender comprendida en la exoneración a que se refiere una operación de préstamo con garantía hipotecaria destinada a financiar determinadas inversiones. No cabe, por otra parte, atender las alegaciones del recurrente sobre la observancia de los trámites exigidos en la nota de calificación, apoyada en documentos aportados al expediente con posterioridad a la calificación del documento, elementos en que también se apoya la resolución apelada, pues, sin perjuicio de la posibilidad que existía, y sigue existiendo, de aportarlos de nuevo con el título cuya calificación se ha recurrido para obtener a la vista de los mismos una nueva calificación, no pueden tomarse en consideración a la hora de resolver el presente recurso conforme establece el ya citado artículo 117 del Reglamento Hipotecario.

5. La segunda de las cuestiones planteadas, referida al tercero de los defectos de la nota de calificación hace referencia a la habilidad, a los fines para los que se ha autorizado, del acta notarial subsanatoria de defectos materiales observados en la escritura calificada. Al haberse señalado en una calificación informal de ésta la existencia de determinadas contradicciones entre los tipos de interés fijados para el préstamo y los posteriormente garantizados con la hipoteca, así como en lo relativo al domicilio para notificaciones en caso de ejecución, el Notario autorizante procedió a su rectificación por acta autorizada de oficio conforme a lo establecido en el artículo 153 del Reglamento Notarial, acta que el Registrador considera insuficiente por entender que tales subsanaciones requieren un nuevo otorgamiento de las partes.

Aquella norma reglamentaria limita la virtualidad de ese medio subsanatorio a los errores materiales, omisiones o defectos formales, y permite fundarla, entre otros elementos, en el propio contexto del documento autorizado y tener en cuenta, incluso, los hechos percibidos por el propio Notario en el acto del otorgamiento. Circunscrita en este caso la subsanación a concretar la responsabilidad hipotecaria por intereses a los pactados para el préstamo garantizado, que era un tipo fijo, y determinar que el domicilio del deudor para notificaciones, que se había fijado por remisión al que figuraba en la comparecencia, era de entre los allí consignados el del propio Ayuntamiento hipotecante, justificando el Notario todo ello como debido a un error mecanográfico por falta de adecuación total de un texto preexistente en el ordenador utilizado para la confección del documento, ha de entenderse que tanto por su contenido como por



las razones alegadas el acta es medio suficiente para la rectificación sin necesidad del consentimiento de los interesados cuyas declaraciones no se ven alteradas. En consecuencia, procede confirmar en este punto el Auto apelado.

6. Recurridos también los defectos cuarto y quinto de la nota de calificación, el Auto ahora apelado no hace declaración alguna en cuanto a ellos, no obstante lo cual estima el recurso íntegramente. Apelado dicho Auto en cuanto revoca todos los defectos se impone entrar en su examen.

El cuarto defecto se refiere a la falta de nota acreditativa del pago, exención o no sujeción a impuesto del acta de subsanación y ha de confirmarse, pues si bien, como regla general, tales actas no contienen en sí acto alguno distinto de aquel que se contiene el documento rectificado, que es en el que habrán de justificarse aquellos extremos, cuando en virtud de tal acta se altere la cuantía o valor de los derechos, como ocurre en este caso en que se altera el importe de la obligación garantizada con la hipoteca, se torna exigible también para el mismo el cumplimiento de las exigencias formales de orden fiscal a que se refiere el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Es de señalar en este punto que no cabe admitir el argumento del recurrente sobre la presencia en el documento de un sello acreditativo de la presentación a liquidación, pues está atribuyendo tal carácter al extendido por el propio Notario haciendo constar la no sujeción a lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, Ley de Tasas y Precios Públicos.

7. Y, en cuanto al quinto y último de los defectos, también ha de confirmarse parcialmente, pues, si bien la facultad concedida al Alcalde para llevar a efecto el acuerdo se extiende a la de aportar como garantía la propia finca a adquirir, que ha de estimarse como suficiente en orden a poder hipotecarla, del acuerdo segundo que literalmente dice: «Como formalidad de contratación de esta operación de préstamo de —sic— adquisición de la parte de la finca Mas Riera que se segregará y que tendrá una extensión de 54 hectáreas», confrontado con el contenido de la escritura resulta que la finca hipotecada no consta que proceda de una segregación y se le atribuye una cabida de cincuenta y ocho hectáreas, treinta y siete áreas y cincuenta centiáreas, con lo que surgen razonables dudas de si lo hipotecado ha sido la finca original previa a la segregación, u otra resultante de ésta pero con una superficie superior a lo acordado.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando el Auto apelado en cuanto revocó, a su vez, los defectos primero y segundo de la nota de calificación, y desestimarlos en cuanto a la revocación del defecto tercero, a la vez que se resuelve, ante el silencio de aquél, que procede mantener los defectos cuarto y quinto de la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Madrid, 27 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

## 9472

*RESOLUCIÓN de 29 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Manuel Pérez-Jofre Esteban contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 36, don Luis María Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de emisión de obligaciones hipotecarias, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Manuel Pérez-Jofre Esteban contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 36, don Luis María Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de emisión de obligaciones hipotecarias, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

El 13 de septiembre de 1995, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don José Manuel Pérez-Jofre Esteban, los cónyuges don Gregorio Rodríguez Hernández y doña Concepción Rodríguez García realizaron una emisión de obligaciones al portador, compuesta de tres títulos, señalados con los números 1, 2 y 3 de la serie A, por un importe nominal cada uno de ellos de 1.000.000 de pesetas, que se expiden simul-

táneamente al otorgamiento de la escritura, y en garantía de las obligaciones que se emiten los referidos cónyuges constituyeron hipoteca a favor del tenedor o tenedores presentes o futuros de las mismas, sobre la participación indivisa de su propiedad, equivalente a un 70 por 100 de la nave situada en la planta baja de la casa número 71 de la calle Virgen del Lluch, de Madrid. Que en la escritura también se hizo constar que las obligaciones fueron suscritas por un tercer compareciente, declarándose reembolsada la parte emitente del valor nominal de las mismas.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 36, fue calificada con la siguiente nota: «Se deniega la inscripción del precedente documento, ya que los particulares no pueden emitir ni garantizar la emisión de obligaciones u otros valores negociables agrupados en series (disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada). Además, no cumple los requisitos que para la emisión de obligaciones imponen los artículos 282 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas y 26 y concordantes de la Ley de Mercado de Valores (véase Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 1990). Madrid, 6 de noviembre de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º En lo relativo al primer defecto: Que es inaplicable a este caso la disposición adicional tercera de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada: a) El sentido teleológico de la interpretación inclina a considerar que la norma prohibitiva de dicha disposición tiene por objeto la protección del ahorro público o colectivo para evitar que un particular lance al mercado unos títulos representativos de un empréstito sin los requisitos de la legislación mercantil, pero no puede ser aplicable a una emisión limitada a tres o a cinco o a siete obligaciones que se inscriban en el mismo acto, ya que no hay llamamiento alguno al ahorro colectivo, público o desindividualizado; b) Esta idea se confirma en la legislación vigente: 1) La exposición de motivos de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 2) La propia dición de la disposición adicional tercera de la citada Ley, que utiliza la frase «agrupadas en emisiones». 3) El antiguo artículo 2 del Código de Comercio. 4) El Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisión de valores, que no ha sido derogado por la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; este Real Decreto es el que ha de servir como elemento interpretativo de la norma que se estudia, y en especial los artículos 1 y 2.b), que entiende por emisiones las colectivas y no las particulares. Que el artículo 26 del Real Decreto sigue vigente y en él se regula la emisión de obligaciones hechas por particulares, cualquiera que sea su número, admitiéndola y excluyéndola de los requisitos de las emisiones colectivas. 2.º En cuanto al segundo defecto. Que debe entenderse subsidiario del primero, aplicable sólo para el caso de que el primero no se considere tal. Que la exigencia de obligatoriedad del cumplimiento de dichos requisitos no parece sostenible: Respecto a los de sociedad anónima no deben ni pueden ser aplicables a la emisión hecha por persona física, y tampoco son aplicables los de la legislación del Mercado de Valores: a) Porque de los artículos 1 y 2 de dicha Ley se desprende que ésta regula los mercados primario y secundario de valores negociables y «agrupados en emisiones» y no la emisión individualizada y suscrita; b) Que además el artículo 26 del Real Decreto de 1992, que es el que regula las emisiones colectivas, excluye de los requisitos generales exigidos la emisión cuyo importe nominal global sea inferior a 100.000.000 de pesetas y su suscripción haya tenido lugar en el propio acto de otorgamiento de la escritura, circunstancia que se da en este caso; c) Que, además, la expresión «global» indica que puede ser una o varias las obligaciones emitidas por persona física suscritas en la escritura; y ello refuerza que la disposición adicional tercera de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada sólo afecta a las emisiones dirigidas al ahorro colectivo, y por ello no ha derogado este artículo; d) Que la Resolución de 5 de noviembre de 1990, sobre ser anterior al Real Decreto 1992, más bien es favorable a la tesis que se sustenta.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Que la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, en su disposición adicional tercera, es clara y terminante. Que el supuesto de hecho de la escritura que es objeto de este recurso encaja perfectamente y sin posibles dudas en la disposición adicional de la Ley mencionada. 2. Que la Ley