

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

12416 *RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Emiliano Álvarez Buitrago, Notario de San Sebastián de los Reyes, contra la negativa de la titular del Registro de la Propiedad n.º 42 de Madrid, a inscribir una escritura de ampliación y modificación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don Emiliano Álvarez Buitrago, Notario de San Sebastián de los Reyes, contra la negativa de la titular del Registro de la Propiedad número 42 de Madrid, doña María Luisa Irurzun Ipiens, a inscribir una escritura de ampliación y modificación de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de San Sebastián de los Reyes don Emiliano Álvarez Buitrago el día 26 de julio de 2005 (número de protocolo 2480), don José Antonio Castillo Rubio y doña María Belén Zamorano, de una parte, y la representación de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, de otra, ampliaron y modificaron un préstamo con garantía hipotecaria (sobre la registral número 30732 del citado Registro número 42 de Madrid) anteriormente concedido a los primeros por dicha Entidad de Crédito.

II

Las vicisitudes de la citada escritura, en lo que afecta a este recurso, son las siguientes:

a) Fue objeto de una primera presentación en el citado Registro número 42 de Madrid (causando el asiento 751 del Diario 4), emitiéndose nota de calificación negativa con fecha 21 de septiembre de 2005.

b) De los documentos obrantes en el expediente, parece deducirse que dicha calificación motivó un intercambio de comunicaciones entre la Registradora calificante (respecto de ésta, una nota explicativa, referida al asiento de presentación número 751 del diario 4, en torno a los cálculos de los que resultarían los diversos conceptos garantizados con la hipoteca tras su ampliación) y el Notario autorizante de la escritura.

c) El asiento 751 del diario 4 caducó el día 14 de diciembre de 2005, siendo el título nuevamente presentado en el Registro a las doce horas cuarenta minutos de ese mismo día, causando el asiento 1660 del tomo 4 del Libro Diario, y retirándose al día siguiente, tal y como resulta de la copia del Libro Diario que la Registradora adjunta a su informe, y de la reproducción de la carátula de la carpeta que contiene la copia presentada al Registro y que obra también en el expediente. Hace constar la Registradora en su informe que con posterioridad a la retirada del título éste no se ha retornado al Registro.

III

El día 12 de enero de 2006, el Notario interpone recurso contra lo que indica ser una segunda calificación de la escritura (tras la presentación efectuada el 14 de diciembre), calificación que el Notario tilda de irregular

y que la Registradora niega haberse producido indicando que aquello a lo que el Notario atribuye el carácter de calificación, es la comunicación explicativa (detalle de los citados cálculos) a que antes se hizo mención y que, por cierto, hace referencia al asiento 751 del libro 4 del Diario y no al asiento 1660, que es el que motiva la segunda presentación y habilitaría para una segunda calificación y ulterior recurso contra la misma.

IV

La titular del Registro número 42 de Madrid, una vez recibido el recurso, emitió su preceptivo informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, acompañando al mismo diversos documentos que corroborarían, en principio, su aseveración de que, con posterioridad a la segunda presentación del título en el Registro el 14 de diciembre de 2005, no había tenido lugar una segunda calificación; extremo éste que la funcionaria subraya reiteradamente, insistiendo en que lo que se pretende hacer pasar por tal es una comunicación explicativa (de la calificación emitida el 21 de septiembre) remitida por telefax al Notario autorizante en fecha 14 de octubre de 2005 (efectivamente se observa esa fecha impresa en la parte superior del documento «explicativo» a que ya se ha hecho antes mención y que obra en el expediente remitido a este Centro Directivo) estando vigente, por tanto, la primera presentación, y que nunca había tenido lugar otra calificación tras la nueva presentación del 14 de diciembre, dado que el título se retiró al día siguiente sin que se hubiera vuelto a retornar al Registro.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria:

1. Como palmariamente resulta de los preceptos citados, el recurso requiere, para que pueda ser tramitado y resuelto por este Centro directivo, la ineludible conjunción de dos requisitos:

- a) Una nota de calificación negativa.
- b) La interposición del mismo dentro del plazo legalmente establecido.

2. En el caso que nos ocupa, existió una primera calificación en base a una nota emitida el 21 de septiembre de 2005, la cual no fue recurrida en plazo, habiendo incluso caducado el asiento de presentación que la motivó.

3. Por contra, del examen del expediente remitido a esta Dirección General, no resulta acreditado que esa segunda calificación haya tenido lugar, por lo procede que este Centro Directivo, sin más, inadmita el recurso interpuesto.

4. No obstante lo anterior, el simple relato de lo acontecido reflejado en los antecedentes de hecho-, hace necesaria una investigación que esclarezca las especiales circunstancias que concurren en este recurso y depure las posibles responsabilidades a que hubiere lugar, por lo que, a tales efectos, esta Dirección General acuerda dar traslado de la presente resolución a los Servicios correspondientes.

Esta Dirección General, sin perjuicio de lo demás acordado, resuelve inadmitir el recurso en los términos que resultan de los anteriores 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, 24 de mayo de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.