

**14298** RESOLUCIÓN de 3 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Javier Hoyal Pedrajo, en nombre de «Standar de Venezuela Española, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador número 14 de Madrid, don Luis Izquierdo Guillén, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca unilateral.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Javier Hoyal Pedrajo, en nombre de «Standar de Venezuela Española, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador número 14 de Madrid, don Luis Izquierdo Guillén, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca unilateral.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada el 20 de febrero de 1996 por el Notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, la sociedad «Standar de Venezuela Española, Sociedad Anónima» constituyó hipoteca unilateral sobre determinadas fincas en garantía de un préstamo que le había concedido la sociedad «Central Hispano International, Inc.». El día 23 de octubre de 1996, «Standar de Venezuela Española, Sociedad Anónima» otorgó ante el Notario de Madrid don Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna escritura por la que se cancela dicha hipoteca, después de expresar en la parte expositiva de aquélla lo siguiente: «III. Que en dicha escritura (la de constitución de la hipoteca) se requirió al Notario autorizante para que notificase a la sociedad «Central Hispano International, Inc.», la constitución de la citada hipoteca unilateral, a los efectos establecidos en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, lo que se efectuó mediante envío de copia simple de la misma por correo certificado y con aviso de recibo al domicilio de la citada sociedad el día 20 de febrero de 1996, tal y como resulta de la nota puesta en la primera copia de la escritura de constitución de hipoteca unilateral antes mencionada».

### II

Presentada la referida escritura de cancelación de hipoteca unilateral en el Registro de la Propiedad número 14 de Madrid, fue objeto de la siguiente calificación: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por el defecto subsanable de no resultar del mismo haberse realizado la notificación con los requisitos y formalidades previstos en los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento. Contra esta calificación registral, cabe el oportuno recurso gubernativo. Madrid, a 18 de marzo de 1997.—El Registrador (Firma ilegible). Fdo.: Luis Izquierdo Guillén».

### III

Don Javier Hoyal Pedrajo, en nombre y representación de «Standar de Venezuela Española, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que en la interpretación de los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento existe una prolongada diferencia de criterio entre la Dirección General de los Registros y del Notario, por un lado, que exige que revista carácter de intimación notarial el requerimiento que ha de hacerse al acreedor (en particular, las Resoluciones de 29 —sic— de septiembre de 1987, 6 y 29 de noviembre de 1990 y 4 de abril de 1991), y el Tribunal Supremo, por otro, según cuya doctrina, el carácter expreso del requerimiento de aceptación ha de inferirse de la mención que en el título cancelatorio haga el Notario que lo practicó, y ello en aplicación del principio de la fe pública notarial y de lo prescrito por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento y concordantes (entre otras, la Sentencia de 11 de marzo de 1991 establece lo siguiente: «... puesta en conocimiento que es necesario matizar, si se trata simplemente de comunicar una información o noticia, o si más bien constituye un acto que reviste carácter requisitorio, es decir «para que adopte una determinada actitud», expresión reglamentaria que debe traducirse en «que haga o se abstenga de hacer alguna cosa». Y frente a este dualismo, hay que inclinarse por el reconocimiento de que el citado artículo 141 no contiene un verdadero requerimiento o exhortación requisitoria, ya que a la persona beneficiada con la hipoteca unilateral no se le comunica para que haga algo o deje de hacer algo, simplemente se le da noticia de la existencia de la formalización hipotecaria, y se le deja en absoluta libertad para que proceda según sus intereses. A la vista de esta exégesis resulta obligada la desestimación del motivo, pues el párrafo cuarto del artículo 202 del Reglamento Notarial de 1944 autoriza a los

Notarios discrecionalmente para efectuar las notificaciones que no tengan carácter requisitorio, por medio de copia, cédula o carta remitida por correo certificado con acuse de recibo, siempre que la ley expresamente no lo prohíba); y, dado que el Notario autorizante expresa bajo su fe que se produjo la comunicación mediante envío de copia de la escritura de constitución de la hipoteca por correo certificado y con acuse de recibo al domicilio de la sociedad acreedora, debe entenderse suficientemente cumplido el requisito exigido por la ley.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota informo: 1.º Que lo que se discute es si una hipoteca unilateral, no aceptada, puede cancelarse con una simple notificación, o hace falta algo más, especial requerimiento o advertencia en la que expresamente se haga constar que transcurridos dos meses sin que conste en el Registro la aceptación por el acreedor, el dueño de la finca puede cancelar la hipoteca sin consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó; 2.º Que, dados los textos legales y la doctrina unánime de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notario de 6 y 22 —sic— de noviembre de 1990, 4 de abril de 1991 y 28 de octubre de 1992, la solución es clara: No basta la simple notificación, sino que la seguridad del tráfico exige algo más, una advertencia de que transcurridos dos meses se puede cancelar, de modo que el acreedor tenga plena conciencia de los efectos que pueden producirse por no aceptar; y 3.º Que la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 1991 que cita el recurrente, lo que aclara es que no es necesario un requerimiento en el sentido de imponer al acreedor una determinada conducta —aceptar o no aceptar la hipoteca—, lo que no se afirma por el informante, porque sería contrario a la libertad del acreedor, sin que, por tanto, dicha Sentencia desvirtúe la necesidad de un requerimiento en forma de advertencia en el sentido ya expuesto.

### V

El Notario autorizante de la escritura calificada informo: 1.º Que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notario de 6 y 21 de noviembre de 1990, 4 de abril de 1991 y 28 de octubre de 1992, que cita el Registrador, se refieren al supuesto, bien diferente al que es objeto de este recurso, en que el acreedor hipotecario únicamente había tenido conocimiento de la existencia de la hipoteca a través de la expedición de copia de la escritura correspondiente, sin que se le hiciese notificación o intimación al respecto; mientras que en presente supuesto se ha notificado a ese acreedor la existencia de la hipoteca «a los efectos del artículo 141 de la Ley Hipotecaria» y, por tanto, también a los efectos de lo establecido en el párrafo segundo del mismo artículo, sin que la intimación o requerimiento debe tener forma «sacramental»; 2.º Que, no obstante, el expediente está incompleto al no haberse traído a él la escritura de constitución de la mencionada hipoteca, donde debe constar el resultado de la notificación, intimación o requerimiento efectuado por el Notario autorizante de dicha escritura, y convendría comprobar también si la inscripción en el Registro de la Propiedad refleja la notificación o requerimiento.

### VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que, conforme al artículo 141 de la Ley Hipotecaria y a la referida doctrina de esta Dirección General, es necesario que el requerimiento notarial que se verifique contenga la advertencia de las consecuencias jurídicas que pueden derivarse de la no aceptación de la hipoteca en el plazo que se señala; sin que pueda entenderse cumplida dicha exigencia mediante la mera referencia en la notificación notarial de la existencia de la hipoteca de que se realiza «a los efectos establecidos en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria», como sucedió en el supuesto objeto del recurso, ya que ni el tenor literal del precepto mencionado ni la finalidad del mismo consienten la interpretación pretendida por el recurrente.

### VII

El recurrente apeló el auto presidencial, ratificando sus anteriores alegaciones y añadió que si dicho auto reconoce que en la notificación notarial consta que se pone en conocimiento del acreedor la existencia del gravamen «a los efectos establecidos en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria», debe ser suficiente a los efectos debatidos.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 1991; y las Resoluciones de 6 y 21 de noviembre de 1990, 4 de abril de 1991 y 28 de octubre de 1992.

1. Se debate sobre la posibilidad de cancelar una hipoteca constituida unilateralmente a la vista únicamente de la escritura otorgada por el dueño de las fincas hipotecadas, en la que se expresa que en la escritura de constitución del gravamen se requirió al Notario autorizante para que notificase a la sociedad favorecida la constitución de dicha hipoteca, a los efectos establecidos en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, «lo que se efectuó mediante envío de copia simple de la misma por correo certificado y con aviso de recibo al domicilio de la citada sociedad el día 20 de febrero de 1996, tal y como resulta de la nota puesta en la primera copia de la escritura de constitución de hipoteca unilateral antes mencionada».

En el presente caso no se cuestiona la forma en que se ha notificado a la sociedad favorecida por la hipoteca la constitución de la misma, sino que el Registrador alega como defecto que del documento presentado no resulta haberse realizado la notificación con los requisitos y formalidades establecidos en los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. En concreto, según su preceptivo informe, considera que una hipoteca unilateral no aceptada no puede cancelarse con una simple notificación al acreedor, sino que hace falta especial requerimiento o advertencia en la que expresamente se haga constar que transcurridos dos meses sin que conste en el Registro la aceptación por el acreedor el dueño de la finca puede cancelar la hipoteca sin consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

2. Es doctrina de este Centro Directivo (vide las Resoluciones citadas en los vistos) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral. Por ello ha de confirmarse el criterio del Registrador, toda vez que la escritura calificada —único documento presentado— no acredita que la notificación a la sociedad acreedora favorecida por la hipoteca contenga advertencia alguna sobre la posibilidad de cancelación del gravamen a instancia del dueño de la finca hipotecada en los términos reglamentariamente establecidos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

Madrid, 3 de junio de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**14299**

*RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Clara Massoni, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols, don Ángel Lacal Fluja, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Geli Rissech, Abogado, en representación de don José Clara Massoni, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols, don Ángel Lacal Fluja, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En autos de juicio declarativo de menor cuantía seguidos con el número 45/1997 en el Juzgado de Primera Instancia, número 2 de Sant Feliu de

Guixols a instancias de don José Clara Massoni, ejercitando entre otras acción de petición de herencia, contra don Ángel de Miguel Heras, don Enrique Casellas Clara, doña María Rosa Casellas Clara, los necesitados y enfermos del pueblo de Castillo de Aro, la institución o instituciones de beneficencia que tenga o crean tener algún derecho sobre la herencia de la que fue vecina de Castillo de Aro doña María Clara Sicars, los ignorados miembros de la «familia con que convivió doña María Clara Sicars en el primer pueblo en que ejerció de maestra» o sus herederos o causahabientes, y cualquier otra persona o personas, físicas o jurídicas, que tengan o crean tener algún derecho sobre la herencia de la referida doña María Clara Sicars, se dictó providencia el diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y siete acordando la anotación preventiva de la demanda sobre la finca objeto de litigio, número 1384 del Ayuntamiento de Castillo de Aro, expidiéndose el oportuno mandamiento a tal fin.

#### II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la anotación preventiva de demanda interesada en el precedente mandamiento, por constar la finca interesada en el mismo inscrita a favor de Doña Francisca Sicars Tauler, persona distinta de las demandadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación se podrá interponer recurso ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y, en ulterior instancia, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. San Feliu de Guixols, 3 de septiembre de 1997. El Registrador, Ángel Lacal Fluja».

#### III

Don Juan Geli Rissech, Abogado, en representación de don José Calara Massoni, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación fundándose en los siguientes argumentos: que si bien es cierto lo que alega el Registrador, ello en nada empece la anotación preventiva de la demanda; en ésta se ejercitan, entre otras, una acción de petición de herencia respecto de la finca sobre la que se ha interesado la anotación, inscrita a nombre de Francisca Sicars Tauler, nombre que no figura entre los de las partes demandadas; que la citada Francisca Sicars Tauler es persona fallecida el 28 de octubre de 1967 según certificación adjuntada a la demanda y así consta en el Registro en la inscripción quinta de la finca 1.875, inscripción de la que igualmente resulta que su heredera fue su hija doña María Clara Sicars y certificación de cuya inscripción se acompañó a la demanda precisamente para probar esa transmisión hereditaria, imprescindible para establecer el tracto sucesivo de la finca que pasó de madre a hija y ahora, según la petición de la demanda, al único heredero abintestato de la segunda; que según consta en la demanda, la finca no fue inventariada por doña María Clara Sicars a pesar de formar parte de la masa de la herencia de doña Francisca Sicars Tauler, por lo que acreditada la condición de heredera de la primera respecto de la segunda resulta evidente que también forma parte de la herencia de aquella y procede la anotación de la demanda sobre la misma; que a doña Francisca Sicars Tauler, titular registral de la finca, no se la podía ni puede demandar por haber fallecido, al igual que a su hija María Clara Sicars, en tanto que a quienes se podía demandar, los que podían ostentar o reivindicar algún derecho sobre la finca, se les ha demandado.

#### IV

El Registrador informó en defensa de su nota: que el recurso se basa en el hecho, alegado en la demanda, de que doña Francisca Sicars Tauler había fallecido y doña María Clara Sicars es su única heredera lo que, al parecer, se justificaba con documentos acompañados a la demanda, que no tuvieron acceso al Registro; que aunque su hubieran aportado tales documentos tampoco se hubiera podido practicar la anotación pues la demanda no va dirigida contra quienes puedan ser los herederos de doña Francisca Sicars Tauler, como exige una interpretación integradora de las reglas 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> del artículo 166 del Reglamento hipotecario según sean determinados o no los herederos del titular registral; que la no hacerlo así se produce una indefensión de los posibles herederos, legatarios o causahabientes, cualquiera que fuera el origen de su derecho, de dicha causante en virtud de títulos anteriores a la demanda que no hayan accedido al Registro; que ante ello ha de estarse a las exigencias del tracto sucesivo registral tal como han reiterado las Resoluciones de 29 de octubre y 5 de noviembre de 1968 y 20 de septiembre de 1990; que el argumento