

sea esta la que fuese y de modo accesorio o incidental; en lo que se refiere a la sucesión universal, debe estarse a la doctrina del tracto abreviado y el Registrador tiene elementos suficientes para proceder a la cancelación de la hipoteca por medio del tracto abreviado, y por último, que la existencia de una simple carta de pago parcial o una cancelación parcial de la hipoteca no importa a los efectos de inscripciones de cancelación.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de este Centro Directivo (Área de Registradores de la Propiedad y Mercantiles) de 21 de febrero, 30 de mayo y 24 de junio de 1997 y 3 de marzo de 1999 y la Resolución de 28 de septiembre de 2001:

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: - Aparece inscrita en el Registro una hipoteca a favor de una entidad bancaria; - Se presenta en el Registro una escritura de cancelación de dicha hipoteca. En dicha escritura se hace constar que la entidad titular de la hipoteca cambió de denominación mediante la escritura que se cita, que se halla inscrita en el Registro Mercantil, y, posteriormente, dicha hipoteca pasó a otra entidad de crédito por haberse escindido la rama de banca comercial de la titular y adquirido dicha rama por la entidad cuyos representantes actúan para consentir la cancelación. El Notario autorizante hace constar expresamente que la escritura de escisión está inscrita en el Registro Mercantil, que la tiene a la vista, transcribe lo que afecta a la cancelación de la hipoteca y manifiesta que nada de lo omitido desvirtúa o condiciona lo relacionado; -El Registrador suspende la inscripción por no constar inscritas en el Registro de la Propiedad las escrituras de cambio de denominación y escisión de la entidad titular, añadiendo a continuación: «Además, la hipoteca se canceló parcialmente, en virtud de escritura...» -El Notario recurre, siendo estimado el recurso por el Presidente del Tribunal Superior. El Registrador apela el auto Presidencial.

2. El recurso ha de ser desestimado. Acompañándose a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación y de la escritura de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, ningún inconveniente hay en que, por el mecanismo del tracto abreviado, se haga constar la cancelación, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha escisión.

3. Respecto a la adición que hace el Registrador de que consta inscrita una cancelación parcial, es irrelevante, pues ello no impide que ahora se cancele totalmente la hipoteca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial, con revocación de la calificación del Registrador.

Madrid, 31 de octubre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

1544

RESOLUCIÓN 3 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guijuelo, don José Domínguez de Juan, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alba de Tormes, doña Matilde Apausa Yuste, a inscribir una escritura de donación, en virtud de apelación de la señora Registradora.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guijuelo, don José Domínguez de Juan, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alba de Tormes, doña Matilde Apausa Yuste a inscribir una escritura de donación, en virtud de apelación de la señora Registradora.

Hechos

I

Por escritura autorizada por el Notario de Guijuelo, don José Domínguez de Juan el 17 de junio de 1999, don Juan Antonio A. S. donó a sus tres

hijos, don Antonio, don Matías y don Arturo A. T., por terceras partes indivisas, el pleno dominio de las fincas que en la misma se describen.

En dicha escritura comparecen donante y donatario, sin que estos últimos acepten de forma expresa la donación, aunque los donatarios a efectos fiscales, hacen manifestaciones congruentes con la transmisión del dominio verificada a su favor, como son las de patrimonio existente y a la inexistencia de donaciones anteriores acumulables, el donante manifiesta reservarse bienes suficientes para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias y se señala que los gastos e impuestos serán a cargo de los donatarios. Todos los comparecientes enterados del contenido de la escritura la encuentran conforme, la ratifican y firman.

II

Presentados, con fecha 16 de julio de 1999, la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Alba de Tormes fue calificada con la siguiente nota: «Presentada de nuevo la escritura que precede, se suspende la inscripción, por el defecto por el defecto subsanable de no constar la aceptación de los donatarios, conforme a los artículos 630 y siguientes del Código Civil. Contra la anterior nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su reglamento. Albacea de Tormes, a treinta de noviembre de mil novecientos noventa y nueve. La Registradora. Fdo.: Matilde Apausa».

III

El Notario de Guijuelo, don José Domínguez de Juan interpuso recurso gubernativo, contra la anterior nota y alegó: Que las donaciones para la producción de plenos efectos jurídicos han de ser aceptadas expresamente, pero no con fórmulas sacramentales. Que el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua señala que aceptar, es «aprobar, dar por bueno», expresión totalmente equivalente a la utilizada en la escritura calificada de «la encuentran conforme, la ratifican y firman». Que como señala don Manuel Albadalejo en sus comentarios al Código Civil vale la aceptación tácita hecha en la forma adecuada, en escritura pública, si se trata de inmuebles. Casos en que se admitió la validez de una aceptación que guardaba la forma legal pedida, pero en que la voluntad de aceptar no se declaró expresamente, fueron los de las sentencias de 23 de marzo de 1948, 13 de noviembre de 1962, 6 de abril de 1979 y 24 de octubre de 1924. Que de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en supuestos tales como los de donación disimulada bajo el ropaje, como negocio simulado, de la compraventa, puede extraerse de ellos una conclusión claramente favorable al no mantenimiento de posiciones rigoristas, no exigiendo la aceptación expresa, aunque sí inequívoca (Sentencias de 25 de mayo de 1944, 20 de enero de 1950, 2 de junio y 16 de noviembre de 1956, 26 de junio de 1961, 20 de octubre de 1966, 10 de marzo de 1978, 19 de noviembre de 1987 y 20 de julio y 13 de diciembre de 1993 entre otras). Que hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 3 y 1281 y siguientes del Código Civil en materia de interpretación.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que los artículos 618, 623, 625, 626, 627, 629 al 633 del Código Civil recogen expresamente la aceptación por parte de los donatarios, desprendiéndose que la aceptación es un requisito necesario para la validez y eficacia de la donación, lo cual no significa que haya de utilizarse literalmente la palabra aceptar, pero si que sea de forma expresa. Que en el caso concreto al no existir aceptación el donante no puede conocerla y el contrato no está perfeccionado. Que dentro del campo de la Jurisprudencia las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de abril de 1910 y 9 de marzo de 1864 exigen la aceptación, y que en cuanto a la jurisprudencia del Tribunal Supremo las sentencias de 19 de enero de 1967, 20 de diciembre de 1968, 3 de marzo de 1932 y 17 de febrero de 1966, referidas a supuestos de negocios simulados se establece como requisito la aceptación como un elemento constitutivo del contrato bilateral sin el cual no existe donación. Que en el caso que nos ocupa no existe la manifestación de voluntad de los donatarios de aceptar lo donado y el hecho de que al final de la escritura ratifiquen y firmen, no significa que acepten. Que dado que no hay aceptación se puede presumir, no que sea tácita, sino que los donatarios se reservan la posibilidad de aceptar en un momento posterior. Que mientras no hay aceptación no hay transmisión de dominio y por tanto no puede practicarse la inscripción en el Registro a favor de los donatarios.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Junta de Castilla y León estimó el recurso interpuesto fundándose en las alegaciones del Notario recurrente, revocando la nota del Registrador.

VI

La Registradora de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 618 y 629 del Código Civil y 193 del Reglamento Notarial.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro escritura de donación de un padre a sus hijos. En dicha escritura comparecen el primero y los segundos. En las cláusulas de aquélla se dice que el padre hace la donación pero no se expresa que los donatarios acepten. Sin embargo, los donatarios manifiestan la cuantía de su patrimonio preexistente, otorgan la escritura, la consienten y firman. - La Registradora suspende la inscripción por no constar la aceptación de los donatarios. - Recurrida por el Notario la calificación, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso. La Registradora apela el auto Presidencial.

2. Como dice el auto recurrido, la redacción del documento presentado no ofrece duda alguna sobre el ánimo de hacer y recibir la donación. Es evidente el hecho de que existe aceptación por parte de los donatarios, pues tal aceptación no requiere la existencia de términos sacramentales. Cualquier otra interpretación conduciría al absurdo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto Presidencial y revocando la calificación de la Registradora.

Madrid, 3 de noviembre de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-León.

1545

RESOLUCIÓN de 5 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Parque de María Luisa, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla, número 12, don Manuel Galán Ortega, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jaime Cox Meana, en representación de la entidad «Parque de María Luisa, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla, número 12, don Manuel Galán Ortega, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Don Jaime Cox Meana en nombre y representación de la Promotora «Parque María Luisa, Sociedad Anónima», interpuso, ante el Juzgado de Primera Instancia, número 10 de Sevilla, demanda en juicio declarativo de menor cuantía, ejercitando acción declarativa de dominio, contra la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla, así como, contra la Junta de Compensación del Peri Se-3- (Ferrocarri), que dio lugar al procedimiento 329/99-2, exponiéndose en el texto de la demanda que el recurrente, actual titular registral de la finca 15.566 del Registro de la Propiedad de Sevilla, número 12, la adquirió por compra al anterior titular registral don E.B.R., según escritura de fecha 11 de octubre de 1994, otorgada ante el Notario de Sevilla don Mariano Toscano San Gil. La Gerencia Municipal de Urbanismo se atribuye la propiedad de la finca por haberla adquirido por convenio urbanístico que no inscribió, de tal anterior titular registral, constando inscrita la finca, en consecuencia, a nombre de la demandante. Como consecuencia de ello y estando la finca afectada por un plan urbanístico, llegado el momento de la constitución de la Junta de Compensación, se atribuyó, por esta la titularidad de tal finca a aquella entidad, circuns-

tancia por la cual el titular registral interpone la demanda y, con objeto de evitar que su asiento pueda ser cancelado, solicita anotación de la misma.

Por auto dictado por don Rafael Sarazá Jimena Magistrado-Juez del Primera Instancia número 10 de los de Sevilla, se acuerda que se practique anotación preventiva de demanda de propiedad sobre la finca antes dicha.

II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad número 12 de Sevilla fue calificado con la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente mandamiento el 18 de octubre del corriente año, bajo el asiento de presentación número 14/33, acompañado de instancia suscrita por don Jaime Cox Meana, en nombre y representación de «Promotora Parque María Luisa, Sociedad Anónima», en la que expone una serie de argumentos en virtud de los cuales reitera su petición de práctica de anotación preventiva de demanda, se mantiene la misma calificación contenida en la anterior nota y se reitera la denegación de la práctica de anotación preventiva de demanda que se ordena en el mandamiento calificado, por persistir los mismos motivos: Hallarse la finca inscrita a nombre del propio demandante —«Promotora Parque María Luisa, Sociedad Anónima»—, lo que le dota de la protección que supone la salvaguardia de los Tribunales —artículo 1 de la Ley Hipotecaria—, así como del principio de legitimación registral en los términos que se contienen en el artículo 38 de la propia Ley del que se derivan todas las consecuencias jurídicas, que confieren al titular registral toda una amplia gama de posibilidades en orden a la actuación y defensa de su derecho inscrito. Lo que hace no solo innecesaria la práctica de aquélla anotación de demanda, sino que además hacerlo desnaturaliza la figura dando lugar a una situación de imposible encaje dentro de la naturaleza, objeto y finalidad de la misma. Contra la precedente nota de calificación, puede interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de tres meses a contar de su fecha, mediante escrito presentado en este mismo Registro y en la forma que establecen los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Archivada fotocopia del mandamiento con el número 269/99. Sevilla, 17 de noviembre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales don Jaime Cox Meana, en nombre y representación de la entidad «Promotora Parque María Luisa, Sociedad Anónima» interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la anotación de demanda es procedente por cuanto cumple los requisitos del artículo 41.2 de la Ley Hipotecaria, pues la demanda es estimada como procedente y admitida por el Juzgado de Primera Instancia, número 10 de Sevilla, que fue quien libró el mandamiento, sin que la ley distinga, en orden a su anotación, el que sea demandante el titular registral o cualquier tercero. El que el recurrente tenga inscrita registralmente la finca a su nombre no ha impedido, el que un tercero (Gerencia Municipal de Urbanismo) se asigne la propiedad de dicha finca y que esta asignación haya tenido efectos jurídicos. Que la anotación preventiva de demanda, en cuanto medida cautelar, forma parte del derecho fundamental de tutela judicial efectiva (artículos 24 de la Constitución, 5-1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, auto del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1990 y sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas de 19 de junio de 1990), pretendiendo el recurrente que sé de publicidad a un hecho cierto, cual es, la existencia de actuaciones judiciales sobre determinada finca. Que no son admisibles los motivos de denegación alegados por el Registrador puesto que se fundamenta en meras consideraciones personales de carácter subjetivo y no en infracción de disposición legal alguna. Que de no anotarse la demanda y procederse a la anotación del proyecto de Compensación, como este último implica la cancelación de las inscripciones de dominio de todas las fincas aportadas y la creación de nuevas fincas, el recurrente se vería privado de su propiedad, haciendo inútil el procedimiento seguido.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el demandante es el titular registral quedando protegido, a todos los efectos, por la ley, en tanto, no sea declarada la inexactitud registral, quedando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículos 1, 38, 41 y 34 de la Ley Hipotecaria que regulan los principios de legitimación y fe pública). Que la anotación preventiva de demanda tiene por objeto publicar registralmente, las pretensiones hechas valer