

con la misma rotundidad para la acción de nulidad invocada en una causa criminal: a) Porque así parece deducirse de la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencia de 4 de noviembre de 1981) y b) Porque así parecen exigirlo los principios hipotecarios de especialidad y legalidad. Respecto del primero, aparece como una consecuencia de carácter casuístico del asiento de anotación y su sistema de «numerus clausus» (artículo 75 de la Ley Hipotecaria, 166.9.º del Reglamento). En cuanto al principio de legalidad, la expresión clara e indubitada de la clase de anotación solicitada, es, primero, imprescindible para admitir o no su registración y, en un momento posterior para apreciar la eficacia de ulteriores títulos relativos a bienes sobre los que recae la situación o derecho anotado. Y en el caso concreto de la demanda de nulidad o ineficacia de títulos inscritos la expresión clara que precisa debe predicarse igualmente respecto de la identificación de los títulos cuya eficacia se pretende, así como de los asientos que los contienen, a fin de que el Registrador pueda apreciar si son parte en la causa aquellos a quien hace referencia el artículo 40 d) y párrafo siguiente de la Ley Hipotecaria. A fin de que lo hagan valer y quede cumplido el requisito del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Que solo con la constancia indubitada de la acción de nulidad y de los títulos, asientos y personas afectadas podrá enervarse esa apariencia de incongruencia procesal de que una causa criminal resulte un pronunciamiento de contenido civil que obligaría al Registrador a rechazar su acceso al Registro, al amparo de lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que confirma la nota denegatoria, el Auto de fecha 4 de octubre de 1989, por el Presidente de la Audiencia Provincial que estima el recurso de queja interpuesto por uno de los querellados en el sentido de declarar improcedente la anotación de querrela ordenada en el procedimiento de que se trata por no responder la pretensión del actor al supuesto previsto en el número 1.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria; lo que ha motivado providencia firme del Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Instrucción, número 13 de los de Valencia, acordando dejar sin efecto el remitido el 22 de noviembre de 1988 que ordenaba la anotación preventiva de querrela en mandamiento cuya denegación motiva este recurso.

## V

El Ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Instrucción número cuatro, de Valencia, informo: Que el citado Juzgado de Instrucción conoce actualmente las Diligencias Previas 1374/1988 de Juzgado de Instrucción número 13, por reconversión de este en Juzgado de lo Penal, en las que el Juez de Instrucción número 13 expidió mandamiento de anotación preventiva de la querrela, que fue denegada. Que ni en la Ley Hipotecaria y ni en ninguna otra ley está reconocida la anotación preventiva de la querrela y, concretamente, el artículo 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal se refiere solo a fianzas y con defecto de su prestación, pues la querrela no es equivalente a la demanda civil, (artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Que no se estima procedente la anotación preventiva de la querrela.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador fundándose en que el artículo 42 de la Ley Hipotecaria acoge el sistema «numerus clausus» y en las razones aducidas por éste.

## VII

La Procuradora recurrente apeló al auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que lo que se pretende es que se declaren nulos los actos de trasmisión ilegalmente realizados por los cooperativistas querrelados, por su conducta expuesta en la querrela por estafa y alzamiento de bienes, como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 1971. Que lo que se solicita es la anotación preventiva de una querrela a resultas del derecho que ella declare.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 42 de la Ley Hipotecaria y 166 de su Reglamento; 589 y 742 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala II) de 16 de noviembre de 1971, de 9 de diciembre de 1978 y 11 de junio de 1984 y las Resoluciones de este Centro de 3 de diciembre de 1960, 20, 21 y 22 de diciembre de 1966 y 27 de febrero de 1980.

1. El examen de este expediente plantea la cuestión de si cabe practicar en los libros del Registro una anotación preventiva sobre los bienes inscritos a nombre de los querrelados, en virtud de la interposición ante los Tribunales de una querrela por estafa y alzamiento de bienes que tendría por objeto asegurar las posibles responsabilidades civiles que pudieran declararse procedentes.

2. La conclusión negativa a la práctica de este asiento viene determinada por la argumentación contraria a la anotación esgrimida

en sus respectivos informes por el Registrador de la Propiedad competente en este recurso y por el Magistrado-Juez que entiende de la querrela así como del Auto del Presidente del Tribunal Superior de la Comunidad del Reino de Valencia.

3. En efecto, no hay que olvidar el criterio de «numerus clausus» que en materia de anotaciones preventivas se contiene en nuestra legislación concretada esencialmente en los casos recogidos en el artículo 42 de la Ley y en los desperdigados en la misma legislación hipotecaria y en otras normas legales, en los que no aparece regulada la anotación pretendida.

4. El recurrente funda su pretensión en el número 1 del artículo 42 de la Ley en cuanto que el artículo 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal establece la adopción de una serie de medidas aseguratorias de la responsabilidad civil que puedan derivarse de un delito como la prestación de fianza y en su defecto el embargo de bienes de los presuntos imputados pero no cabe aceptar tal tesis ya que: a) la querrela, en la que el ejercicio de la acción penal cabe conjuntamente con el de la civil, no puede equipararse a la demanda en juicio civil de nulidad o eficacia de títulos inscritos. En esta última, la anotación está reconocida expresamente en la Ley -artículo 42-1.º- mientras que en la primera en la que no va implícito el ejercicio de la acción de nulidad de títulos, ha de ser ordenada por el Tribunal cuando se cumplan las condiciones determinadas en el citado artículo 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, a saber que resulten indicios de criminalidad como consecuencia de las diligencias de investigación practicadas, lo que no ha sucedido en el presente caso, en el que el Tribunal se ha limitado a trasladar la petición del interesado de anotarse la querrela. b) Se confirma lo anterior en virtud de nuevo mandamiento del Juzgado de Instrucción de 30 de octubre de 1989 que deja sin efecto al que ha originado la nota recurrida en virtud del Auto de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha cuatro del mismo mes en recurso de queja interpuesto, en donde declara que «el carácter perjudicial para los derechos de los querrelados de la anotación en esta preliminar fase del proceso, desaconseja que a través de una interpretación expansiva del precepto transcrito se trate de garantizar de modo prematuro las expectativas de resarcimiento que, en una fase ulterior, tras la correspondiente investigación y concreción, a través de los cauces procesales vigentes, la parte querellante podrá obtenerlo». Dicho mandamiento al haber accedido al Registro con posterioridad a la interposición del recurso y antes del informe del Registrador, se encuentra pendiente de despacho hasta la resolución de este expediente.

5. A mayor abundamiento, y con independencia de lo expuesto, en el mandamiento calificado no se concretaba la anotación a practicar, ni si se hubiese tratado de una de embargo, el importe de la responsabilidad de las fincas afectadas.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original comunico a V. E. a los efectos oportunos.

Madrid, 1 de abril de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

**12418** RESOLUCION de 3 de abril de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales, por el Notario de Torrejón de Ardoz, don Angel Sanz Iglesias, contra la negativa del Registrador Mercantil número 1 de Madrid a inscribir una escritura de constitución de una sociedad anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto, a efectos exclusivamente doctrinales, por el Notario de Torrejón de Ardoz, don Angel Sanz Iglesias, contra la negativa del Registrador Mercantil número 1 de Madrid a inscribir una escritura de constitución de una sociedad anónima.

## HECHOS

## I

El día 2 de agosto de 1989, ante el Notario de Torrejón de Ardoz, don Angel Sanz Iglesias, se otorgó escritura de constitución de la sociedad «Transportes Calderón Bravo, Sociedad Anónima».

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: denegada la inscripción por los defectos insubsanable y subsanable, respectivamente, siguientes:

1.º Falta de coincidencia entre la valoración del vehículo aportado y las acciones recibidas a cambio del mismo, defecto originado por la minoración en el valor de aquél de una deuda a cargo de los aportantes por razón de su compra, que es asumida cumulativamente por la Sociedad, lo que entraña una aportación de deuda en contra del artículo 11, 4.º de la Ley. 2.º Falta, por otra parte, del necesario consentimiento del acreedor para la efectividad de la asunción, conforme al artículo 1.205 del Código Civil. La presente nota se extiende con la conformidad de mis cotitulares y a petición expresa del presentante. Madrid, 16 de noviembre de 1989.—El Registrador.—Firma ilegible.—Firmado, Rafael Ortega Martínez.

### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso de reforma y subsidiariamente gubernativo, contra la anterior calificación, y alegó: Que en orden al primer defecto de la nota: en la escritura calificada uno de los socios fundadores de la sociedad aporta el dominio de un vehículo cuyo precio de adquisición no está íntegramente satisfecho; la sociedad asume el pago de ese precio pendiente que se descuenta del valor de la aportación, la cual queda reducida al activo restante. Por tanto, se plantea la cuestión si es posible la asociación de la aportación de dominio y la asunción de deuda y el consecuente descuento de ésta del precio efectivo. Es indudable que dominio y deuda llegan al patrimonio social por sus propios modos de transmisión, por ello no impide que las partes voluntariamente puedan llegar a dicho resultado, porque el descuento de la deuda no afecta a la responsabilidad patrimonial universal del aportante, ya que no modifica su relación con el acreedor del precio aplazado, ni supone la creación de una relación real atípica. La propia Ley de Sociedades Anónimas, en el artículo 31, párrafo último «in fine», prevé la aportación de empresa, en la que se da normalmente la referida relación. También en la legislación civil se recogen algunos casos de conexión entre transmisión de dominio o derecho real y deudas: artículos 118 de la Ley Hipotecaria y 506, 642 y 643 del Código Civil; y en sentido inverso cabe citar el artículo 1.001 en el que la existencia de deuda puede modular una transmisión de bienes. En fin, hay que destacar que en la cláusula cuarta de la escritura calificada la Junta de Accionistas aprueba la valoración de los bienes aportados. Que en cuanto al segundo defecto de la nota: El artículo 1.204 del Código Civil define el efecto de la novación extintiva y el artículo 1.205 del mismo texto legal aplica ese efecto a aquella especie de novación extintiva que se produce por cambio de deudor; mal puede aplicarse su doctrina a la asunción de deuda que se pacte en el documento calificado, en el que expresamente se dice que el acuerdo no libera de responsabilidad al aportante frente al acreedor. Si la asunción de deuda se califica como simplemente cumulativa, produce el efecto de constituir a la sociedad en deudora definitiva del precio aplazado, conforme al segundo apartado del artículo 1.209 del Código Civil (el artículo 1.839 del mismo Código recoge una situación de interés y un efecto muy similar). En orden a la relación contractual nacida con la compraventa del vehículo, el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, describe con precisión la naturaleza del consentimiento del acreedor a la asunción de deuda; y hay que añadir que poco importa a la sociedad que se ha constituido incondicionalmente en la posición del deudor de la cantidad aplazada, las consecuencias que puedan producirse al patrimonio del aportante por el hecho de quedar éste desligado o no de su obligación.

### IV

El Registrador dictó acuerdo, manteniendo la calificación en todos sus extremos, e informó: Que el principio de equilibrio entre aportaciones sociales y cifra de capital es uno de los fundamentales de la regulación del acto fundacional (artículos 32 de la Ley de Sociedades Anónimas y 32.b)1 de la Ley de adaptación de la Legislación Mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea, de 25 de julio de 1989). Que según esquema de la asunción cumulativa pactada el deudor aportante no queda liberado de su responsabilidad frente al acreedor, pero el nuevo deudor (la sociedad) si asume la deuda pendiente hasta el punto de que el importe de la misma va a pesar en su patrimonio; o sea, entra en él como tal deuda o valor negativo y minora el valor del bien aportado en exacta correspondencia con la suma debida, lo que produce como consecuencia que la sociedad adquiera «ab initio» una deuda de la que nadie más sino el deudor comprador del bien es el aportante, siendo tal deuda independiente del bien aportado y que el valor del camión es el que tiene señalado, por el que había sido adquirido, surgiendo de lo anterior dos consecuencias: a) se ha aportado a la sociedad una deuda en contra de lo exigido por el derecho vigente (artículos 116 del Código de Comercio en concordancia con el 1.115 del Código Civil y 114.4.º y 31 de la Ley de Sociedades Anónimas) o próximamente vigente (artículos 8.3.º, 32.1 y 2 de la Ley de Sociedades Anónimas en su modificación por Ley 19/1989, de 25 de julio), y b) se ha producido un incumplimiento de la equivalencia entre la cifra de capital social y el valor de los bienes aportados, que además no afecta por igual a los socios, puesto que en el caso presente dos de ellos han aportado metálico. Que ins-

tucionalmente el patrimonio personal es una unidad de la que forman parte los bienes y las deudas, y la transmisión englobada o unitaria de ambos componentes está limitada al caso de cesión hereditaria o a título universal y no parece admisible su descomposición parcial en conjuntos de activos y pasivos del mismo que la alterarían, ni en bienes concretos ligados a deudas concretas que no pesen directamente sobre aquéllos, como no fuere sobre la base de una previsión legal o de la utilización, en su caso, del mecanismo de la cesión del contrato, que presupone la necesidad de obtener el consentimiento del otro contratante. Que los casos de aportación de empresa y de transmisión de finca hipotecada con pacto de subrogación en la deuda, a los que se podrían agregar los de cesiones globales de activo y pasivo de las fusiones, absorciones y escisiones de sociedades, son supuestos de cuño legal, que se explican, además, por hallarse integrados los elementos activos y pasivos en conjuntos organizados y destinados a un fin. Que esa pretendida transmisión unitaria convencional, al amparo del artículo 1.255 del Código Civil significaría la admisión de una figura extraña de aportación mixta que no tendría límites en cuanto a la composición del binomio bienes-deudas, ya que junto a un bien cualquiera aportado podría pactarse la asunción por la sociedad de todo tipo de deudas del aportante, fueran anteriores o simultáneas al acto de aportación. Que una cosa es imponer a una sociedad en constitución el pago de una deuda del aportante, admitido en la Resolución de 17 de noviembre de 1989, y otra practicar una liquidación del bien aportado (y no en el conjunto de activo alguno empresarial) para minorar su valor previamente establecido y aportar así un artificial «neto» del mismo valor, a cambio del cual es fijada una cifra de capital y son entregadas unas acciones en menor cuantía que la que correspondería al valor originario, con lo cual quiebra también el principio de subrogación real en el patrimonio del aportante que se verá afectado en igual medida frente a un acreedor cuyo consentimiento a tal operación no consta. Que cabe la novación meramente modificativa de la relación obligatoria, consistente en la sustitución de la persona del deudor y aun la que se ha dado en llamar asunción cumulativa por la moderna doctrina civilista, que es la que resulta pactada. El nacimiento como nuevo deudor cumulativo de la sociedad y su vinculación a la deuda existente por razón de cantidad pendiente de pago hacen del consentimiento del acreedor una pieza indispensable en el presente negocio de aportación, pues de él va a depender la procedencia del descuento de la parte pendiente de pago en el valor de lo aportado, ya que si se acredita tal consentimiento en forma fehaciente podrá convalidar esta construcción; y si no se acredita resultará rota la equivalencia entre cifra de capital y aportaciones en el acto fundacional. Que los anteriores razonamientos no pueden hacer perder de vista la idea central del contrato calificado, en el que se trata de desplazar la deuda desde el aportante a la sociedad en una interpretación acorde con el fin perseguido (artículo 1.281 del Código Civil), por lo que el consentimiento del acreedor sigue siendo necesario, como reiteradamente se viene proclamando por la jurisprudencia y recientemente ha vuelto a serlo en las Resoluciones de 17 y 21 de noviembre de 1989.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el artículo 116 del Código de Comercio; los artículos 506, 609, 642, 643, 506, 1.001, 1.115, 1.158, 1.205, 1.209-1, 1.254, 1.255, 1.257, 1.261, 1.271, 1.274, 1.281, 1.284, 1.285, 1.289-1 y 1.839 del Código Civil; 2.3.º y 118-2.º, de la Ley Hipotecaria; 8, 11-4.º, 17, párrafo segundo, 20, 21, apartado c), 29, 31, 32 y 33 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951; las sentencias del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1981 y 10 de octubre de 1986; y las Resoluciones de 10 de noviembre de 1959 y 17 y 21 de noviembre de 1989.

1. En el presente recurso se debate en torno a la inscripción de una escritura de Sociedad Anónima, en la que uno de los otorgantes, en pago de la parte de capital que suscribe, aporta a la sociedad determinado bien cuyo valor excede al de aquella parte y en la que la sociedad asume, a su costa —unilateralmente— el abono de la parte del precio de compra de aquel bien que el aportante tiene aún pendiente de pago habida cuenta de esa parte del precio pendiente equivalente a la diferencia entre el valor del bien aportado y la porción de capital social que, en contraprestación, suscribió el aportante.

El Registrador deniega la inscripción por: a) Falta de coincidencia entre la valoración del bien aportado y las acciones recibidas a cambio del mismo, defecto originado por la minoración en el valor de aquél de una deuda a cargo de los aportantes por razón de su compra, que es asumida cumulativamente por la Sociedad, lo que entraña una aportación de deuda en contra del artículo 11, 4.º de la Ley. b) Falta, por otra parte, del necesario consentimiento del acreedor para la efectividad de la asunción conforme al artículo 1.205 del Código Civil.

2. Comenzando por el segundo de los defectos impugnados resultaba absolutamente improcedente la exigencia del consentimiento del acreedor para la operación realizada por cuanto no se pretende una asunción de deuda por un segundo que libere al primitivo deudor (expresamente se dice que no se libera al aportante de su responsabilidad frente al acreedor, esto es, que persiste para él la obligación al

pago de la parte del precio de compra del bien aportado aún pendiente); se trata de un pacto interno entre el deudor y un tercero -la sociedad- acerca del pago de una deuda de aquél, que contrae sus efectos a la relación interna entre ambos, y que no precisa el consentimiento del acreedor para su plena validez y eficacia, pues ni altera su derecho ni excluye su acción contra quien frente a él se obligara y que continúa siendo el sujeto previo de la obligación (vid. artículo 1.205 del Código Civil y 118-2.º de la Ley Hipotecaria).

3. Respecto de la primera cuestión cabe recordar que una de las máximas preocupaciones de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951, puesta de relieve en la Exposición de Motivos y plasmada, entre otras, en los artículos 8, 11-4.º, 17, párrafo segundo, 20, 21, apartado c), 29, 31, 32 y 33 de la misma, fue la de asegurar la efectividad de las aportaciones realizadas a cambio de las acciones recibidas, ya que la aportación se hace no sólo en interés de la Sociedad para integrar su propio patrimonio, sino también en interés de los acreedores, que tienen su garantía en la cifra de capital social de la compañía, el cual, como fondo de responsabilidad que es, debe tener una correspondencia mínima con las aportaciones realmente hechas, integrantes del patrimonio social. Las cautelas legalmente previstas respecto de las aportaciones no dinerarias están especialmente encaminadas a conjurar el peligro que siempre encierran éstas «de traducir en cifra de capital prestaciones ficticias o valoradas con exceso; por donde se descubre la posibilidad de que la sociedad nazca a la vida del Derecho con un patrimonio de valor inferior al que indica la cifra del capital, con el consiguiente engaño para los acreedores y para los futuros accionistas» (Exposición de Motivos de la Ley mencionada).

4. La circunstancia de que en este caso el pago de parte del precio de adquisición del bien aportado se encuentre aplazado y a los aportantes se les adjudiquen acciones por una cantidad equivalente a la diferencia existente entre el valor dado a dicho bien cuya propiedad pasa a la sociedad en virtud del negocio constituido y la parte del precio del mismo no pagada -a cuyo abono se obliga unilateralmente la sociedad-, no permite considerar que se trate de una aportación ficticia o sobrevalorada. Y nada impide que la Sociedad nazca con deudas cuando la cifra del capital social se halle respaldada por suficientes activos patrimoniales -apreciados conforme a las normas ya citadas tendientes a garantizar su efectividad-, pues como ya declarara esta Dirección General en la Resolución de 17 de noviembre de 1989, es posible en nuestro sistema de transmisión de bienes a cambio del compromiso del adquirente de abonar a su vencimiento determinadas deudas del transmitente (vid. artículos 609, 1.254, 1.255, 1.261, 1.271 y 1.274 del Código Civil) o como negocio mixto de transmisión de un activo a título de aportación y, a la vez, en contraprestación del compromiso interno que asume la Sociedad de pagar a su vencimiento determinadas deudas del aportante.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. S. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 3 de abril de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador Mercantil número 1 de Madrid.

**12419** RESOLUCION de 4 de abril de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Rafael García-Valdecasas Ruiz, en nombre de la Urbanización «Campomijas, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mijas a cancelar una hipoteca unilateral.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Rafael García-Valdecasas Ruiz, en nombre de la Urbanización «Campomijas, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mijas a cancelar una hipoteca unilateral.

## HECHOS

### I

El día 22 de noviembre de 1989, Urbanización «Campomijas, Sociedad Anónima», otorgó ante el Notario de Madrid, don Juan Antonio Villena Ramírez, escritura de cancelación de hipoteca unilateral constituida sobre varias fincas de su propiedad a favor del Fondo de Garantía de Depósitos en Establecimientos Bancarios, con fecha 21 de enero de 1983, ante el Notario de Madrid, don Antonio Pérez Sanz, como superposición de garantía y en cobertura de una deuda de

613.608.936,44 pesetas, así como de sus intereses al 8 por 100 hasta un máximo de tres anualidades y la suma de 92.041.340,46 pesetas para costas y gastos. En el exponiendo II de la escritura de cancelación se dice: Que de la existencia de la mencionada hipoteca unilateral, relacionada en el apartado anterior, tuvo conocimiento el Fondo de Garantía de Depósitos en Establecimientos Bancarios, toda vez que según consta en segunda copia de la misma, expedida para Urbanización «Campomijas, Sociedad Anónima», se expidió el día 23 de febrero de 1983, primera copia para el Fondo de Garantía.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Mijas, fue calificada con la siguiente nota: Presentado el precedente documento el día 15 de diciembre de 1989, retirado por el presente el día 26 siguiente y devuelto a esta oficina el día 15 de los corrientes, se suspende la cancelación solicitada por los defectos subsanables siguientes: Primero: Faltan las copias de los poderes citados de Urbanización «Campomijas, Sociedad Anónima». Segundo: Falta el requerimiento con la advertencia de cancelación transcurridos dos meses desde su fecha, a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, ya que el simple conocimiento de la inscripción de la hipoteca no es suficiente para que el constituyente pueda por sí solo cancelarla. Tercero: Haberse presentado con fecha 12 de los corrientes copia de la escritura de aceptación otorgada el día 19 de enero último por el acreedor a cuyo favor se constituyó, lo que convierte en insubsanable el defecto segundo. Contra esta calificación puede interponerse recurso en plazo de cuatro meses desde hoy ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (artículo 113 del Reglamento citado). Mijas, 20 de febrero de 1990.-El Registrador.-Firma ilegible.

### III

El Procurador de los Tribunales, don Rafael García-Valdecasas Ruiz, en representación de Urbanización «Campomijas, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que tratándose de hipotecas unilaterales, lo que pretendió el legislador con la redacción del artículo 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, es que el acreedor tuviera conocimiento de que un deudor había hecho a su favor hipoteca de sus bienes, y a partir de ese conocimiento pudiera aceptarla o no, concediéndole un plazo de dos meses, transcurridos los cuales, el deudor podrá cancelar la hipoteca sin consentimiento del acreedor. Que el legislador para reforzar dicho conocimiento, utiliza la palabra «requerimiento». Que partiendo del significado que dicha palabra tiene en el Diccionario de la Lengua Española está claro que lo que se pretende es que el acreedor hipotecario conozca plenamente la constitución de la hipoteca unilateral a su favor, y si se aprueba, ¿que más requerimiento haría falta? Que en el caso que se estudia al día siguiente del otorgamiento de la escritura se entregó al Fondo de Garantía de Depósitos en Establecimientos Bancarios la primera copia de dicha escritura, otorgada a su favor; y, por tanto, debe entenderse cumplida la notificación y requerimiento establecidos en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria. Todo esto queda probado y recogido, tanto en la escritura de constitución de hipoteca como en la de cancelación. Que aunque la ley no establezca un plazo de caducidad para aceptar la hipoteca unilateral, es evidente que existe el principio de que nadie puede ir contra sus propios actos y la retirada de la primera copia de la escritura por el Fondo de Garantía de Depósitos en Establecimientos Bancarios, supone un conocimiento de que suple al requerimiento prevenido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda dejarse indefinidamente la aceptación de la hipoteca al arbitrio del acreedor. Que parece lógico que se pueda pedir la cancelación, siempre que no esté extendida la nota constituida de la aceptación al margen de la inscripción de hipoteca unilateral. Que la «buena fe» es un principio hipotecario, manifestado sobre todo en el requisito exigido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria para proteger al tercer adquirente a título oneroso, e iría contra la «buena fe» que el acreedor alegase que no conocía el otorgamiento de la hipoteca unilateral por no haberse practicado por el deudor el referido requerimiento. Que habiendo transcurrido dos meses desde la constitución de la hipoteca sin que el acreedor hiciera constar su aceptación en el Registro de la Propiedad, el deudor puede sin necesidad de su consentimiento otorgar la correspondiente escritura de cancelación para su inscripción. Que, por tanto, han quedado cumplidos y son de aplicación los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, así como los artículos 34, 35, 36 y 40 de la citada Ley.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º En cuanto al primer defecto: Que según reiterada jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el Registrador puede, en todo caso, exigir la presentación de los poderes y más en el presente caso, que no se cumple lo dispuesto en el artículo 166