

**13173** *RESOLUCIÓN de 16 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Hermanos Tamarit Furio, S.A., frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Paterna n.º 2, a inscribir una escritura de aceptación de hipoteca unilateral.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Tamarit Furio, actuando en nombre y representación de Hermanos Tamarit Furio, S.A., frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Paterna número dos, doña María Emilia Adán García, a inscribir una escritura de aceptación de hipoteca unilateral.

## Hechos

### I

Mediante escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca unilateral formalizada el 11 de febrero de 2004 ante el Notario don Rafael Fabra Aparici, número de protocolo 130, el deudor fija un plazo de aceptación de la hipoteca que terminaría el 11 de abril de 2004, imponiendo además la obligación de notificar mediante burofax a los acreedores dicho otorgamiento y plazo.

En virtud de escritura de aceptación de hipoteca unilateral autorizada por el Notario don Javier-Máximo Juárez González, con fecha 21 de junio de 2004, número de protocolo 626, se procede por parte de la mercantil Hermanos Tamarit, S.A., a la aceptación fuera de plazo, en cuanto al porcentaje que le corresponde, de la hipoteca unilateral constituida por Tableros Fortex, S.L., sobre varias fincas. Se manifiesta en la citada escritura por el deudor la voluntad expresa de considerar aceptada la hipoteca aludida dentro de plazo y de tener por subsanado el vicio de falta de notificación por medio de burofax a Hermanos Tamarit Furio, S.A.

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de Paterna dos fue calificada con la siguiente nota: En relación a la escritura pública otorgada ante el Notario de Alaquas, don Javier Máximo Juárez González, número de protocolo 626, con el número de entrada 3655, asiento de presentación 866/0, del diario 10, he procedido, conforme al artículo 18 de la ley hipotecaria, a su calificación en el plazo previsto en el mismo, observando los siguientes hechos: Se solicita la inscripción de la aceptación de una hipoteca unilateral otorgada fuera del plazo que para su aceptación estableció el deudor. Dicho deudor fijó el plazo del 11 de abril de 2004 como último día para manifestar su voluntad de aceptar. La aceptación se ha producido el veintiuno de junio de 2004, por lo que se ha producido fuera del plazo, sin que el acreedor pueda modificar libremente el plazo fijado, ya que al constar aceptada la hipoteca por otros acreedores, debería contar con su voluntad para hacerlo. La hipoteca ha salido ya fuera de la autonomía de la voluntad del acreedor que libremente impuso y se impuso un término para aceptar la hipoteca. Por todo ello se considera a la escritura presentada con defectos que impiden su inscripción. Fundamentos de Derecho. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 141 de la misma ley en relación con el artículo 1255 del Código Civil, en tanto recoge el principio de autonomía de la voluntad. Visto lo cual resulta la existencia de los mencionados defectos que impiden la inscripción, debiéndose proceder a su subsanación. A los efectos oportunos se le notifica que contra esta decisión, y sin perjuicio de que el interesado ejercite las acciones que estime pertinentes, puede interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la notificación, debiéndose presentar en este registro, así como en los Registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, así como en cualquier Registro de la Propiedad, en los términos establecidos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. El asiento de presentación se prorroga por un plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la notificación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Paterna a 16 de julio de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

### III

Don José Tamarit Furio, en nombre y representación de la entidad Hermanos Tamarit Furio, S.A., interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que el otorgamiento de la escritura calificada de aceptación de hipoteca unilateral lo

fue con posterioridad al 11 de abril de 2004 por causa no imputable al acreedor aceptante, habida cuenta que, a pesar de la obligación impuesta en la escritura de constitución de hipoteca unilateral, de notificar mediante burofax a los acreedores dicho otorgamiento y plazo, no se notificó a la acreedora aceptante, por lo que, desconociendo la existencia del indicado plazo, no podía aceptarla dentro del mismo. Que la hipoteca establece para su aceptación por los acreedores el plazo de dos meses, por lo que se regula de idéntica forma a la definida en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, por ello puede considerarse, de conformidad con el párrafo segundo de dicho precepto, que aquellos acreedores a quienes no se ha notificado la existencia de hipoteca unilateral tienen los dos meses fijados –tanto en la escritura como en la ley– para la aceptación desde que sea pública la existencia del otorgamiento, es decir desde la inscripción de la hipoteca en el Registro. Que sin dicho requerimiento-notificación al acreedor, el deudor otorgante no podrá pedir la cancelación de la hipoteca unilateralmente, pues para ello es necesario que no constare la aceptación después de transcurridos dos meses a contar desde el requerimiento que a tal efecto se haya realizado.

### IV

El Registrador informó con fecha de 27 de agosto de 2004 y elevó su informe a la Dirección General de Registros y Notariado.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255, 1261, 1262 del Código Civil, 1 y 141 de la Ley Hipotecaria, 237 del Reglamento Hipotecario, Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1968, 23 de marzo de 1988, 1 de junio de 1992, 3 de julio de 1997, y Resoluciones de esta Dirección General de 19 y 20 de noviembre de 1987, 22 de marzo de 1988, 22 de abril de 1996, 16 de mayo de 1998.

1. En el presente supuesto se deniega la inscripción de aceptación de una hipoteca unilateral inscrita dándose las siguientes circunstancias: a) la escritura de hipoteca se autoriza el día 11 de febrero de 2004 y es inscrita en el Registro de la Propiedad; la hipoteca se establece a favor de varios acreedores; b) en dicha escritura se dice que: «El plazo para la aceptación de la hipoteca que aquí se constituye termina el día once de abril de dos mil cuatro incluido dicho día. A tal efecto... (el hipotecante) comunicará en los próximos diez días, por medio de "burofax", a todas y cada una de las empresas acreedoras el otorgamiento de la presente escritura»; c) en escritura de 21 de junio de 2004 es aceptada la hipoteca por uno de los acreedores; en dicha escritura comparecen representados acreedor y deudor y manifiestan considerar aceptada la hipoteca solicitando del Registrador tener por subsanado el vicio de falta de notificación en su día por medio de «burofax» y aceptando el acreedor la hipoteca unilateral. El Registrador deniega la inscripción al considerar realizada la aceptación fuera de plazo, existiendo además otros acreedores que han aceptado en plazo, así como anotaciones de embargo posteriores.

El interesado recurre alegando que la aceptación fuera de plazo se produce por causas ajenas al acreedor, no habiendo recibido éste la notificación que se preveía en la escritura de constitución de hipoteca aunque fue enviada realmente; siendo necesario en cualquier caso que una vez constituida la hipoteca e inscrita al acreedor se le de noticia de su existencia; el recurrente alega además que la hipoteca de referencia se regula en idéntica forma a como la recoge y define el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, por lo que se puede considerar que aquellos acreedores a los que no se les ha notificado la existencia de la hipoteca unilateral y desconocen el término de aceptación, tienen dos meses para manifestar notarialmente la aceptación desde la inscripción de la hipoteca unilateral en el Registro.

2. El estudio de la naturaleza jurídica de la hipoteca unilateral ha dado lugar a diferentes posturas. Considerada inicialmente como un supuesto de reserva de rango registral, la doctrina ha evolucionado hacia su entendimiento como una figura que requiere para su válida constitución de la aceptación como «conditio iuris» y aun más allá se ha considerado que la constitución plena de la hipoteca se produce mediante la inscripción de la misma antes de su aceptación sin perjuicio de los efectos de ésta que han de referirse a la adquisición del derecho. El Tribunal Supremo ha tendido a considerar la hipoteca unilateral como nacida en virtud de la inscripción de la escritura de constitución mientras este Centro Directivo se ha referido a la teoría de la constitución unilateral como reserva de rango siendo la aceptación del acreedor «conditio iuris» para el nacimiento del derecho real, y en algún otro supuesto ha definido la inscripción de la constitución como «hecho real» con efectos frente a terceros, si bien la aceptación determinará la plena eficacia del derecho de hipoteca. Independientemente de la consideración de su naturaleza jurídica, lo cierto es que la hipoteca unilateral una vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Se

crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación.

3. En el presente supuesto, la escritura de hipoteca unilateral aparece inscrita en el Registro de la Propiedad con una cláusula que literalmente dice: «El plazo para la aceptación de la hipoteca que aquí se constituye termina el día once de abril de dos mil cuatro incluido dicho día. A tal efecto... el hipotecante) comunicará en los próximos diez días, por medio de "burofax", a todas y cada una de las empresas acreedoras el otorgamiento de la presente escritura.»

No procede aquí considerar el carácter imperativo o dispositivo de las reglas sobre la hipoteca unilateral y su aceptación; lo cierto es que una vez inscrita, la indicada cláusula implica una derogación de la regulación normativa de la hipoteca unilateral que no establece un plazo específico para la aceptación a salvo el requerimiento del constituyente; ha de entenderse el supuesto como una constitución perfecta del derecho real de hipoteca pero en la que el plazo para aceptar está prefijado, modalizando así el término de la oferta en principio irrevocable que dicha constitución implica. Es cierto que en relación con dicho plazo se prevé una notificación por burofax a la entidad acreedora que se manifiesta no haberse cumplido, pero si se tiene en cuenta: a) que la figura de la hipoteca unilateral es especialmente beneficiosa para el acreedor; b) que implica una derogación de la regulación general en materia de hipotecas que ha de interpretarse restrictivamente, c) que la recepción de la notificación prevista en la escritura no se configura como un requisito esencial para la determinación del plazo de aceptación, d) especialmente en este caso que se da la existencia de otros acreedores en la misma hipoteca así como de terceros anotantes, cuya posición no puede verse perjudicada por la modificación pactada por el constituyente y uno de los acreedores, es necesario concluir que no es posible tal modificación, no procediendo pues la inscripción de la aceptación al exceder ésta del plazo previsto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota de la Registradora.

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, 16 de mayo de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Paterna número 2.

**13174** RESOLUCIÓN de 17 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Sant Feliu de Buixalleu, contra la calificación del registrador de la propiedad de Santa Coloma de Farners, respecto de una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Sant Feliu de Buixalleu, contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, don Javier Navarro González, respecto de una escritura de declaración de obra nueva.

## Hechos

### I

Con fecha 12 de enero de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, en el Diario 181 bajo el asiento 90, escritura autorizada por el Notario de Barcelona don José Ramón Mallol Tova, el día 24 de noviembre de 2003, con el número 6.885 de su protocolo, en virtud de la cual los cónyuges don Blas Simón Quiñones y doña Lourdes Moreno Miralles, declaran una obra nueva consistente en una vivienda unifamiliar aislada sita en el Termino Municipal de Sant Feliu de Buixalleu, parcela E-10, de la Urbanización Río Park. Con fecha 2 de febrero de 2004, se practicó la inscripción del referido documento en el Registro de la Propiedad.

### II

Por el Ayuntamiento de Sant Feliu de Buixalleu, con fecha 19 de abril de 2004, se interpuso recurso frente a la calificación registral solicitando: Primero.-Anular y dejar sin efecto la inscripción de la citada obra nueva, comunicada al Ayuntamiento por el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners en virtud de escrito de fecha 2 de febrero de 2004, registrado en entrada de dicho Ayuntamiento el día 19 de marzo de 2004, número 984. Segundo.-Subsidiariamente, de desestimarse la petición primera, retrotraer el procedimiento de inscripción al momento en que, según dispone el artículo 83 del Decreto 287/2003, por el que se aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002, el Registrador debería haber comunicado a este Ayuntamiento la operación registral solicitada, otorgando simultáneamente al Ayuntamiento trámite de audiencia. Tercero.-Que inscriba como nota marginal a la finca donde se ha inscrito la obra nueva, que esta finca y vivienda está incluida en el ámbito de suelo urbanizable de Río Park, que tienen pendientes de aprobación definitiva: plan parcial de Río Park; Proyecto de Compensación de Río Park; Proyecto de Urbanización de Río Park; que la finca no ha obtenido permiso de parcelación; que la vivienda no ha obtenido permiso de obras.

### III

El Registrador emitió informe en escrito de fecha 27 de septiembre de 2004, y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 324 y 325 de la Ley Hipotecaria Y Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de febrero y 19 de junio de 1.999 y 15 de enero de 2000, entre otras.

1. La legitimación para interponer el recurso gubernativo frente a una calificación registral, entendida como la especial relación legalmente exigida entre quien recurre y el objeto de su recurso, viene regulada en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria. Al margen de la atribuida al Notario autorizante, autoridad de quien proceda el documento y el Ministerio fiscal en determinados casos, se distingue en el apartado a) de dicha norma la legitimación directa, que se reconoce al titular del derecho a inscribir o de un interés conocido en lograr la inscripción por su relación con aquél derecho, y la indirecta de quien represente a los anteriores interesados, representación que ha de ser notoria o acreditada de forma auténtica.

2. Quien recurre en este caso, no intervino en el otorgamiento del título calificado y a la hora de interponer el recurso ninguna representación invoca, con lo que ha de deducirse que actúa en nombre propio y en tal condición en modo alguno ostentaría la legitimación que exige el citado artículo 325 de la Ley Hipotecaria para iniciar el procedimiento de impugnación a que ha acudido. Estamos ante la falta de un presupuesto legal del procedimiento que impide su continuación y obliga a declararlo improcedente sin poder abordar el fondo de la cuestión planteada.

3. A mayor abundamiento, aunque se obviara ese primer defecto formal, nos encontraríamos con una nueva causa de inadmisión del recurso, por cuanto éste está previsto para oponerse a las calificaciones registrales negativas, por las que se deniega o suspende la práctica del asiento registral solicitado (art. 324 de la Ley Hipotecaria), pero no para alzarse contra el asiento ya practicado, el cual se encuentra bajo la salvaguarda de los Tribunales (cfr. art. 1.3 de la Ley Hipotecaria), requiriéndose para su rectificación, el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento seguido contra aquél [art. 40 d) de la Ley Hipotecaria].

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso.

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, 17 de mayo de 2005.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners.

**13175** RESOLUCIÓN de 18 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga, Registro n.º 2, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga don Vicente José Castillo Tamarit contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de