

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

del Reglamento Notarial. 2.º Segundo defecto: Que la hipoteca unilateral admitida por el artículo 138 de la Ley Hipotecaria, como excepción a la regla general de la necesidad del convenio «inter partes», supone que el constituyente de la misma debe mantener la inscripción-oferta del derecho real hasta que sea aceptada o repudiada expresa y no tácitamente, por el destinatario, y el artículo 141 de dicha Ley le permite que mediante una intimidación o requerimiento, no de conocimiento, sino de aceptación en el plazo de dos meses, bajo sanción de cancelación, artículo 237 del Reglamento de la misma Ley, puede dejar sin efecto la inscripción de hipoteca y libre la finca de la carga. Que para el Registro de la Propiedad sólo cuenta la aceptación expresa anotada al margen de la inscripción de la hipoteca y el constituyente tiene en su mano la posibilidad de iniciar el plazo de aceptación mediante el requerimiento. Que, por tanto, para el Registrador mientras que no conste anotada al margen de la inscripción de la hipoteca la aceptación o la renuncia expresa, en virtud de documento público y auténtico o de resolución judicial firme, la situación se prolongará indefinidamente, mientras que el dueño de la finca no decida iniciar el plazo de dos meses para la caducidad del derecho de adquirir del llamado a la hipoteca y ello mediante el requerimiento directo y fehaciente, único que puede apreciar el Registrador. 3.º Tercer defecto: Que la escritura de cancelación es insuficiente para producir los efectos que pretende porque necesita de la previa caducidad del derecho a aceptar por el Fondo de Garantía de Depósitos, y ello requiere como formalidad indispensable el requerimiento fehaciente, y como éste no consta ni siquiera alegado por el recurrente, ello quiere decir que tendría que requerir cuando ya consta presentada la escritura de aceptación, lo que lo haría inútil por no ser posible cancelar la hipoteca, si se espera que transcurran los dos meses.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en que no consta de forma fehaciente la existencia del requerimiento en la forma que establece el artículo 237 del Reglamento Hipotecario, siendo este defecto insubsanable por haberse presentado, con fecha 12 de febrero de 1990, copia de la escritura de aceptación, otorgada el 19 de enero anterior, por el acreedor a cuyo favor se constituyó la hipoteca.

## VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, insistiendo sobre el significado e interpretación de la palabra requerimiento, el principio hipotecario de buena fe y los hechos que motivaron el otorgamiento de las escrituras de constitución y cancelación de la hipoteca unilateral.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 6 y 21 de noviembre de 1990.

1. La única cuestión que plantea el recurrente es igual a la resuelta por Resoluciones de 6 y 21 de noviembre de 1990: Si para que sea posible a petición del dueño de una finca la cancelación de una hipoteca constituida unilateralmente es bastante acreditar que transcurrieron dos meses desde que se expidió copia de la escritura de constitución de esta hipoteca por la entidad a cuyo favor se constituía. Evidentemente y conforme al artículo 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario no es bastante el conocimiento de la hipoteca por la entidad favorecida para que, desde entonces, empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren; para que empiece a correr este plazo se requiere una especial intimidación 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 a cuyo favor se constituyó. No se trata ahora de enjuiciar si el ejercicio del derecho a aceptar sería o no conforme a la buena fe —lo que además se escaparía a las posibilidades de calificación registral— sino sólo de determinar si el ejercicio del derecho a cancelar aparece ajustado a las condiciones estrictas que señala el Ordenamiento y, evidentemente, no aparece que estas condiciones hayan sido cumplidas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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

Madrid, 4 de abril de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

12420

**RESOLUCION de 5 de abril de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Granollers, don José Gómez Pascual, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa.**

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Granollers, don José Gómez Pascual, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 4, de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

## I

El día 7 de julio de 1989, don José Gómez Pascual, Notario de Granollers autorizó escritura de compraventa en la que doña María Luisa Páez Fernández y don José Luis Escrivá de Romaní Páez venden una vivienda de la que la primera es usufructuaria y el segundo nudo propietario, a los esposos don Francisco Bosa Rodríguez y doña Montserrat Mato Salgado, casados en régimen de separación de bienes, que la compran por mitad y proindiviso.

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número 4, de los de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: Registro de la Propiedad número cuatro de Barcelona.—Suspendida la inscripción del precedente documento (escritura autorizada por don José Gómez Pascual, Notario de Granollers, el 7 de julio de 1989, número 1.927) porque, realizando la venta el usufructuario y el nudo propietario de la finca, no consta la distribución del precio entre ellos (o su destino); y porque, siendo dos los compradores, tampoco consta la distribución entre ellos del mismo precio (o su origen).—No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado.—Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el plazo de cuatro meses, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Barcelona, 24 de octubre de 1989.—Fdo.: Pedro Avila Navarro.—Registrador de la Propiedad.

## III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la venta es un solo negocio jurídico en el que dos personas, usufructuaria y nudo propietario venden por un precio cierto, cuya distribución entre ellos es cuestión interna que no es de incumbencia ni del Notario autorizante ni del Registrador de la Propiedad que tiene que inscribir. Que en cuanto a los compradores, la cuestión es aún más diáfana, pues al comprar dos personas por mitades indivisas y por un precio cierto, parece lógico presumir que el precio lo han satisfecho también por mitad pero si no fuere así, ello escapa a la calificación registral. Que no se invoca ningún precepto legal porque la nota de calificación tampoco lo hace para decir cuál se infringe.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: A.—Que la nota de calificación gira en torno al concepto y requisitos de la compraventa en el artículo 1.445 del Código Civil. B.—La venta de nuda propiedad y de usufructo.—Que teniendo en cuenta lo establecido en el artículo antes citado hay que señalar que como hay contrato cuando una persona vende a otra el usufructo de una finca, y lo hay también cuando otra persona vende la nuda propiedad al mismo comprador, hay dos compraventas cuando ambos venden, sus respectivos derechos: afirmación que hay que hacer en todos los casos de unidad o pluralidad de escrituras, porque el hecho de que los actos se formalicen en uno o varios instrumentos no puede cambiar la naturaleza de las cosas, y en el caso de que los dos vendedores vendiesen fincas distintas, siendo esto lo que ocurre en el caso que se estudia, en virtud de lo establecido en el artículo 334 número 10 del Código Civil. En este sentido cabe citar las Resoluciones de 10 de octubre de 1907, 9 de febrero de 1928 y 5 de mayo de 1931, así como la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1947. C.—La compra por partes indivisas.—Que lo mismo debe decirse cuando varias personas compran partes indivisas de una misma finca; la pluralidad de compraventas se ve claramente en ese supuesto tan frecuente en la actualidad en que un local destinado a garajes se vende por cuotas, con o sin asignación de plazas, todas esas ventas tienen su precio, muchas veces distinto para las mismas cuotas, y no deben dejar de tenerlo por el hecho de que se reflejen en una sola escritura. D.—La Subrogación real.—Que al hablar la nota recurrida de «destino» y «origen» del precio, trata de dejar abierta una nueva posibilidad que el vendedor-usufructuario y el vendedor-nudopropietario hayan recibido el precio para hacerlo suyo en usufructo y nuda propiedad, en subrogación real con la finca vendida; o que los compradores proindiviso hayan pagado con dinero que también les pertenecía proindiviso en la mis-