

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, 20 de abril de 2002.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Motril.

**12578** *RESOLUCIÓN de 22 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Anunciación y don Ramón Aliaga Aliaga frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Alicante, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de donación de determinadas fincas.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Anunciación y don Ramón Aliaga Aliaga frente a la negativa del registrador de la propiedad número 3 de Alicante, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de donación de determinadas fincas.

## Hechos

### I

Por escritura autorizada el 19 de enero de 1979 por el notario de Novelda don Salvador García Gómez, los cónyuges don Ramón Aliaga Pina y doña Anunciación —o Asunción— Aliaga Aliaga, donaron a sus hijos don Ramón y doña Anunciación Aliaga Aliaga la nuda propiedad de diversas fincas. En dicha escritura comparecen los donatarios en su propio nombre pero sin hacer enunciaci3n de hechos o manifestaci3n alguna de voluntad, no constando por tanto que acepten la donaci3n.

### II

Presentadas dos copias parciales de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Alicante fueron calificadas con sendas notas: 1.º) En cuanto a la escritura otorgada a favor de D. Ramón Aliaga Aliaga: «No practicada operaci3n alguna respecto del precedente documento, por los defectos siguientes: 1) No consta la aceptaci3n de la donaci3n por don Ramón Aliaga Aliaga. (Artículo 629 del C3digo Civil). 2) No cabe constituir usufructo conjunto «hasta el fallecimiento del 3ltimo de ellos», por v3a de reserva respecto de fincas de las que uno de los reservatarios no es propietario. 3) Fincas de doña Anunciaci3n Aliaga Aliaga: Falta acreditar el fallecimiento de don Francisco Aliaga Gomis y doña Josefa Aliaga Ant3n. 4) El apartado I est3 equivocado, pues las 12 primeras fincas no pertenecen a doña «Asunci3n» Aliaga Aliaga, sino a doña «Anunciaci3n» Aliaga Aliaga. 5) Finca 1.ª inventariada como de la citada señora: La donante 3nicamente es titular de 3/11 partes indivisas de las fincas, por lo que se denegara la inscripci3n en cuanto a 5/11 partes indivisas. 6) Finca 2.ª: Las superficies consignadas no concuerdan con las que resultan del Registro. 7) Finca 3.ª: Se hace constar que se trata de la finca registral número 14.104, cuando dicho n3mero de finca es la anterior, inventariada en segundo lugar. Debe aclararse dicho extremo. 8) Finca registral 14.108: La «superficie consignada no coincide con la que resulta del Registro. 9) Finca registral 8.569: Falta por determinar la superficie de la finca. (ver art3culos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). 10) Finca consignada como n3mero 8.299: La descripci3n registral de dicho n3mero de finca no concuerda con la del documento, ni pertenece a la donante. Contra esta nota y en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los art3culos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, 3 de Septiembre de 2.001. El Registrador. Firma ilegible». 2.º) En lo referente a la escritura otorgada a favor de doña Anunciaci3n Aliaga: «No practicada operaci3n alguna respecto del precedente documento, en cuanto a la finca de la demarcaci3n de este Registro, por los defectos siguientes: 1) No consta la aceptaci3n de la donaci3n por doña Anunciaci3n Aliaga Aliaga. (Artículo 629 del C3digo Civil). 2) Falta acreditar el fallecimiento de la usufructuaria. 3) Debe de acreditarse que el nombre de la titular es Anunciaci3n y no Asunci3n como resulta del Registro. Contra esta nota y en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los art3culos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, 3 de Septiembre de 2.001. El Registrador. Firma ilegible.»

### III

Doña Anunciaci3n y Don Ramón Aliaga Aliaga, interpusieron recurso gubernativo contra las anteriores notas de calificaci3n y alegaron: Que el recurso se interpone contra los defectos indicados bajo los n3meros 1), 4), 6), 8) y 9) reseñados en la nota puesta a continuaci3n de la copia expedida para don Ramón Aliaga Aliaga, y contra los defectos n3meros 1) y 3) en cuanto a la nota contenida en la copia expedida a favor de doña Anunciaci3n Aliaga Aliaga. Que en cuanto a la copia expedida a instancias de don Ramón Aliaga Aliaga por lo que respecta al defecto n3mero 1) al haber firmado la escritura ambas partes, donantes y donatarios, implica una verdadera aceptaci3n, que puede ser expresa o t3cita guardando la forma solemne de escritura p3blica. Que se citan las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 1948, 13 de noviembre de 1962 y 6 de abril de 1979, que aunque referidas a donaciones de muebles, contienen la doctrina que admite la validez de la aceptaci3n en que se guardaba la forma legal pedida pero sin que se aceptara de forma expresa. Que en cuanto a los restantes defectos no cabe admitirlos por no ser determinantes de la inscripci3n y en cuanto, al defecto n3mero 9) se hace hincapi3 en que la superficie de la finca si consta en la escritura. Que en cuanto a la copia expedida a instancias de doña Anunciaci3n Aliaga Aliaga, con respecto al defecto n3mero 1) se reiteran los argumentos antes expuestos y por lo que respecta al defecto n3mero 3) no impide la inscripci3n pretendida, toda vez, que en la misma escritura se est3 subsanando un defecto o error del t3tulo anterior.

### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argument3 lo siguiente: Que no son objeto de recurso los defectos 4, 6, 8 y 9 de la primera nota y el 3 de la segunda. Que se revocan los defectos 4, 6, 8 y 9 de la primera nota y el 3 de la segunda. Que se mantiene el defecto 1 de la primera y segunda nota, ya que, la aceptaci3n que previene el art3culo 618 del C3digo Civil no resulta en forma alguna, pues si bien es cierto que los interesados comparecieron ante Notario, no hicieron manifestaci3n alguna, por lo que fueron simples conocedores de la oferta de donaci3n, y, ante dicho silencio la parte donante tuvo en vida la posibilidad de revocarla. Que de los actos propios de los donatarios se deduce que jam3s aceptaron la donaci3n, pues se acompaña fotocopia de escritura otorgada el 5 de Noviembre de 1998, ante el Notario de San Vicente de Raspeig, Don Francisco Jos3 Rom3n Ayll3n, en la que, los recurrentes (donatarios), como herederos de la causante (donante) se adjudican por herencia los mismos bienes.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los art3culos 618, 623, 629 y 633 del C3digo Civil, las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 1948, 13 de noviembre de 1962 y 6 de abril de 1979 y la resoluci3n de 3 de noviembre de 2001.

1. Del conjunto de defectos consignados en las dos notas recurridas, una vez concretado el recurso a parte de ellos y admitida la rectificaci3n parcial de su calificaci3n por el registrador, quedan los mismos reducidos a uno, com3n a ambas escrituras, que es la falta de constancia de la aceptaci3n de la donaci3n por los donatarios.

2. Las especiales exigencias de fondo y forma que el C3digo Civil impone a las donaciones determinan la ineficacia de la que no se ajuste a ellas. Entre los requisitos que al definirla enumera el art3culo 618 del C3digo se encuentra la aceptaci3n por el donatario, siendo indiferente en orden a su necesidad la naturaleza jur3dica que se quiera atribuir a la donaci3n, contrato o acto o negocio unilateral de disposici3n, y por tanto el significado de dicha aceptaci3n, ya como manifestaci3n de una voluntad que perfeccione el contrato o como requisitos para la efectividad del acto de disposici3n unilateral del donante (cfr. art3culos 623, 629 y 630 del mismo C3digo).

En el supuesto de ser la donaci3n de bienes inmuebles, cual es el aqu3 planteado, la exigencia ineludible de una concreta forma, escritura p3blica, y un determinado contenido en la misma, se completa con la imposici3n de igual rigor formal para la aceptaci3n, sea en el propio instrumento en que conste la voluntad del donante, sea en otro independiente, pero temporalmente condicionado a la vida del mismo (cfr. art3culos 633 del C3digo Civil), al margen ya de la pol3mica sobre la interpretaci3n de la aparente contradicci3n entre los art3culos 623 y 629 del C3digo, intrascendente para la soluci3n del problema aqu3 planteado. De ah3 que no quepa aplicar en tal supuesto soluciones jurisprudenciales como las que invoca el recurrente —STS de 23 de marzo de 1948, 13 de noviembre de 1962 y 6 de abril de 1979— referida como el mismo reconoce a donaciones

de bienes muebles y valores, dado el distinto régimen a que está sujeta su aceptación (cfr. artículo 632 del mismo Código).

3. No obstante, como señalara la reciente resolución de este Centro de 3 de noviembre del pasado año, la aceptación no requiere términos sacramentales y su existencia cabe deducirla si de la redacción del documento resulta la presencia de la voluntad tanto de hacerla como de aceptarla. Y es lo que ocurre en este caso en que, al margen de que la técnica notarial haya dejado mucho que desear, resulta que: el juicio de capacidad del notario se extiende a todos los comparecientes a los fines de otorgar una escritura de donación; después de exponer los donantes que son titulares de las fincas que posteriormente donan consta que «los comparecientes, teniendo convenida la donación de la nuda propiedad de las fincas descritas en los apartados anteriores, la formalizan en esta escritura con arreglo a las siguientes Cláusulas; y por último, todos ellos otorgan y la copia se expide a favor de uno de los donatarios.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando las notas de calificación.

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, 22 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 3 de Alicante.

**12579** *RESOLUCIÓN de 26 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma capital, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de León don José María Sánchez Llorente contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma capital, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

El día 11 de enero de 2002, mediante escritura autorizada por el Notario de León don José María Sánchez Llorente, doña Ana-Isabel López Cantón, en nombre y representación, como apoderada, de «Construcciones López Pérez, Sociedad Limitada», vendió determinados inmuebles a don Alfonso González Alonso. En dicha escritura se expresa lo siguiente: «Se encuentra facultada para este acto por escritura de poder especial, otorgada por el Administrador Único, Don Angel López Pérez, ante mí, el día 23 de Noviembre de 2001, número 3.239 de protocolo, el cual me asevera vigente. Copia autorizada del citado poder he tenido a la vista y juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para el contrato que se instrumenta en esta escritura». La comparecencia de la escritura contiene expresa calificación del contrato de compraventa de que se trata.

### II

El 22 de enero de 2002 fue presentada copia autorizada de la mencionada escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de León. El Registrador, el 4 de febrero del mismo año, decidió suspender la inscripción de la misma «por no acreditarse las facultades representativas de los otorgantes (sic) que intervienen como apoderados», y como fundamentos de derecho alegó: 1.º Vigencia del artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria: falta de derogación expresa: interpretación literal. Que el artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, a diferencia de sus artículos 222.2 y 253.1, no ha sido expresamente derogado (cfr. apartado dos de la disposición derogatoria de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), sino que, al haber añadido la nueva Ley al citado artículo 18 tres nuevos párrafos, ha sido plenamente ratificado. Que el artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que «el registrador calificará, bajo su responsabilidad (...) la validez de los actos dispositivos (...) cuya inscripción

se solicita», y según el tenor literal del artículo 1259, párrafo segundo, del Código Civil, son nulos los contratos que hayan sido realizados por cualquiera de las partes, o por ambas, sin poder o con poder insuficiente, por lo que el registrador debe calificar y rechazar los documentos otorgados sin representación o con representación insuficiente. Que al mismo resultado llegaríamos si analizamos la cuestión desde la competencia reconocida al registrador por el mismo artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria para calificar la capacidad de los otorgantes; 2.º Vigencia del artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria: falta de derogación tácita. Que el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria tampoco ha sido derogado tácitamente por la Ley 24/2001, puesto que el artículo 98 de esta Ley no se opone al mismo sino que ratifica y confirma su mandato porque el párrafo tercero impone al Notario la obligación de unir «a la matriz... los documentos complementarios» (de los que resulte la representación), y la Ley Hipotecaria imponía, según ha venido siendo interpretada durante ciento sesenta años por esta Dirección General y por los Tribunales de Justicia, e impone la obligación de que se acompañe, al documento principal que pretende inscribirse, el complementario de poder, a fin que el Registrador pueda calificar la «validez del acto dispositivo» (artículo 18.1 de la Ley); 3.º Perfecta compenetración entre el artículo 98.3 de la Ley 24/2001 y el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria: análisis detallado de la remisión que hace el citado artículo 98.3 de la Ley 24/2002 a «las leyes». Interpretación lógica. Que el artículo 98.3 de la nueva Ley se remite a todas aquellas leyes de las que resultaba la necesidad de integrar la escritura con los «documentos complementarios justificativos de la representación», y entre esas leyes está la Ley Hipotecaria. Que, en primer lugar, el artículo 98.3 impone al Notario una obligación imperativa («deberán») de unir a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios siempre que lo exija la Ley. Que, en segundo lugar, la escritura de poder o el documento del que resulte la representación es siempre un «documento complementario» porque supone un otorgamiento anterior, distinto e independiente del que contiene la escritura que formaliza el negocio dispositivo que se quiere inscribir. Que, en tercer lugar, «los documentos complementarios» a que se refiere el artículo 98.3 de la nueva Ley no pueden ser otros que aquellos que sirven precisamente para justificar la representación, tal como es obligado concluir a la vista de las rúbricas de la sección 2.ª del Capítulo XI de la nueva Ley y de la de su artículo 98 («Medidas sobre justificación de la representación», «Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario»). Que, en cuarto lugar, la Ley Hipotecaria es una de las leyes que, a la fecha de publicación de la Ley 24/2001, venía exigiendo que, junto con la escritura que documenta el acto dispositivo, se aportasen también los documentos complementarios de los que resulta la representación. Que, en quinto lugar, es imposible calificar la validez de los actos dispositivos realizados por representante, tal como manda la Ley Hipotecaria, si no se aportan al Registrador, original o por testimonio, dichos documentos complementarios de los que resulta la representación. Que, en consecuencia, el artículo 98.3 no introduce otro cambio en el Derecho anterior que el de suprimir la viciosa práctica de acompañar la copia del poder al documento principal sin incorporarlo a la escritura, por lo que la nueva Ley no hace otra cosa que insistir en la doctrina del artículo 21 de la Ley Hipotecaria; 4.º Alcance del apartado segundo del artículo 98 de la Ley 24/2001: interpretación lógica y sistemática. Que el juicio notarial de suficiencia de la representación no vincula ni a las partes ni a los terceros. Que no puede vincular ni en consecuencia perjudicar al poderdante porque no ha comparecido y desconoce el otorgamiento —«res inter alios acta»—, y defender otra cosa, por una parte, exige reconocer al juicio notarial de suficiencia una eficacia que el Ordenamiento no atribuye a juicio alguno, ni siquiera a la misma sentencia judicial (cfr. artículo 24 de la Constitución y artículos 222.1, 3 y 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y, por otra parte, obliga a concluir que ya nada cuentan los artículos 1712 y 1717 del Código Civil que, en consecuencia, deberían entenderse derogados, de modo que exige aceptar que aunque el apoderado haya actuado «fuera o más allá de los límites del mandato», el poderdante no podrá impugnar el negocio celebrado y, aunque no lo ratifique, estará obligado a pasar por él. Que el juicio de suficiencia tampoco puede vincular, ni por tanto perjudicar, al que contrata con el apoderado, y defender otra cosa exige privar a dicha contraparte de la facultad, que hoy tiene, de revoca el negocio celebrado sin poder o poder insuficiente —«sic»— mientras no sea ratificado por el dominus, lo que pasa también por que se acepte la derogación del párrafo segundo del artículo 1259 del Código Civil. Que el juicio de suficiencia del Notario tampoco vincula, ni por tanto perjudica, a los terceros, esto es, a los que han adquirido, en todo o en parte, el mismo derecho transmitido por el apoderado antes de que se produzca la ratificación, y defender lo contrario exige entender también, a fin de no conculcar los artículos 24 y 33 de la Constitución, que un viejo principio del Derecho Civil sea derogado o postergado: según determinado autor, por regla general «la doctrina y el Derecho comparado tien-