

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