

11171 *RESOLUCIÓN de 16 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María del Tura Alongina Basegaña, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Olot, a extender una anotación preventiva.*

En el recurso interpuesto por don Josep Ferrer Puigdemont, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de doña María del Tura Alongina Basegaña, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Olot, doña María del Pilar Rodríguez Álvarez a extender una anotación preventiva.

Hechos

I

El 27 de julio de 2005 se presentó en el Registro de la Propiedad de Olot, un mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número dos de dicha ciudad, ordenando la práctica de anotación preventiva en la que se hiciesen constar un serie de extremos dimanantes de procedimiento de ejecución de títulos judiciales 65/2005, especialmente el derecho a detraer la cuarta trebeliánica sobre una serie de fincas, así como la existencia de un derecho de retención en garantía de aquélla.

II

Doña María Pilar Rodríguez Álvarez, Registradora de la Propiedad de Olot, denegó la práctica del asiento solicitado extendiendo la siguiente nota de calificación: «De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria se le notifica que el documento arriba expresado ha sido calificado en los términos siguientes: ANTECEDENTES DE HECHO: Primero.—El día 27 de julio se presentó en el Registro de la Propiedad de Olot mandamiento dictado en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Olot en el que se ordenaba practicar anotación de los extremos que más adelante se dirán, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 65/2005. El citado documento causó el asiento de presentación número 1.279 del Diario 83. Se retiró el mismo día 27 de julio y fue devuelto el día 29 del mes. Sobre las fincas registrales 581, 585 y 2.321 existía un documento previo calificado negativamente y prorrogado su asiento de presentación hasta el día 5 de octubre de 2005. Se acompaña copia del testimonio de la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia e Instrucción número 2, doña Eva María Fernández Buendía, de 5 de enero de 2004, del certificado expedido por doña Roser Gusiñer Mir, Secretaria de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Girona, de la Sentencia 163/04 dictada por dicho Tribunal el 17 de junio de 2004, y de testimonio de la Sentencia Juzgado 104/2004, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de 24 de enero de 2005, en las que consta el sello del referido de Olot. En dichos documentos se recoge el contenido de la demanda y de la reconvencción formulada por la parte demandada. En el fallo a que dio lugar este procedimiento se declaró lo siguiente: —que se tenía como propietaria de las fincas registrales 581, 585, 520 y 2.321 a María del Tura Colomer Banús, —que se acordaba librar el oportuno mandamiento al Registro de la Propiedad para que se procediera a trasladar las cargas existentes en dichas fincas sujetas al fideicomiso «si sine liberis decesse-rit» otorgado por don José Colomer Muntada, —y que no procedía la condena a la posesión de las fincas, que detentaba doña María del Tura Alongina Basegaña, al disponer ésta del derecho de retención hasta que doña María del Tura Colomer Banús hubiere cumplido con el abono de los créditos declarados en la Sentencia. Segundo.—En el cuerpo del mandamiento presentado para su anotación se hace constar que se está tramitando juicio de ejecución de títulos judiciales a instancia de doña María del Tura Alongina Basegaña contra María del Tura Colomer Banús, sobre reclamación de cantidad de 121.673,33 euros de principal. En el mismo título se ordena anotar las fincas registrales 581, 585, 520 y 2.321 del término de la Vall d'en Bas los extremos siguientes: a) Que la sentencia de 17 de junio de 2004 de la Sección Segunda de la Audiencia de Girona (rollo 163/2004), ha fallado que la señora María del Tura Colomer Banús es propietaria de las siguientes fincas: 581, 585, 520 y 2321, gravadas con la obligación de detraer de los mismos un lote para formar la cuarta trebeliánica a favor de la señora María del Tura Alongina Basegaña. b) que las dichas fincas quedan gravadas por su posesión por la señora María del Tura Alongina Basegaña por el derecho de retención de todas ellas, de conformidad con el artículo 237 en relación con el 240 del Código de Sucesiones, mientras no queden satisfechos los créditos reconocidos en aquellas sentencias, entre ellos, la cuarta trebeliánica de acuerdo con el apartado 4.º del artículo 240 referido. c) Que la finca 583, inscrita en el tomo 874, libro 13 de la Vall d'en Bas, folio 47, denominada Corominas de Vadella, es propiedad única y exclusiva de la señora María del Tura Alongina Basegaña, sin ninguna clase de gravamen ni condición.

Tercero.—La finca registral 2.321 aparece inscrita a favor de «Construcciones H. Herrera, Sociedad Unipersonal» según la inscripción 2.ª, de fecha 14 de noviembre de 2002, por título de aportación otorgado por doña María del Tura Colomer Banús a favor de la referida entidad, en la escritura autorizada por el Notario de Girona don Enrique Brancós Núñez el día 25 de octubre de 2002, número de protocolo 3.781. La finca registral 581 aparece inscrita a favor de «Construcciones H. Herrera, Sociedad Unipersonal» según la inscripción 3.ª, de fecha 14 de noviembre de 2002, por título de aportación otorgado por doña María del Tura Colomer Banús a favor de la referida entidad, en la escritura autorizada por el Notario de Girona don Enrique Brancós Núñez el día 25 de octubre de 2002, número de protocolo 3.781. La finca registral 585 aparece inscrita a favor de «Construcciones H. Herrera, Sociedad Unipersonal» según la inscripción 3.ª, de fecha 14 de noviembre de 2002, por título de aportación otorgado por doña María del Tura Colomer Banús a favor de la referida entidad, en la escritura autorizada por el Notario de Girona don Enrique Brancós Núñez el día 25 de octubre de 2002, número de protocolo 3.781. Se encuentra gravada con la hipoteca a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A., en garantía de una cuenta de crédito de: a) ciento veinte mil euros de capital. b) Del pago de los intereses de demora hasta la cantidad de treinta y cuatro mil ochocientos euros. c) Y del pago de veinticuatro mil euros para costas y gastos, constituida por el plazo que no podrá exceder del día 20 de abril de 2014, en la escritura autorizada por el Notario de Olot don Ángel Arregui Laborda el día 20 de abril de 2004, que causó la inscripción 4.ª, de fecha 2 de junio de 2004. La finca registral 583, (que consta en el mandamiento pero no en el cuerpo de la sentencia), aparece inscrita a favor de «Construcciones H. Herrera, Sociedad Unipersonal» según la inscripción 4.ª, de fecha 14 de noviembre de 2002, por título de aportación otorgado por doña María del Tura Colomer Banús a favor de la referida entidad, en la escritura autorizada por el Notario de Girona don Enrique Brancós Núñez el día 25 de octubre de 2002, número de protocolo 3.781. La finca registral 520 aparece inscrita a favor de María Teresa Goner Visa, por título de concentración parcelaria, en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Olot don Juan Comín y Comín el día 16 de febrero de 1977, según resulta de la inscripción 1.ª, inscrita al folio 70 del tomo 843, de fecha 20 de diciembre de 1977. Cuarto.—Sobre las fincas registrales 2.321, 585, 581 y 583 se practicó anotación preventiva de demanda a favor de María del Tura Alongina Basegaña ordenada en virtud de mandamiento expedido por doña Eva Martínez Cuenca, Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Olot, el día 19 de junio de 2002, en juicio ordinario 56/2002, de cuyo contenido se reflejó en los libros del Registro lo siguiente: «en la demanda la actora solicita del Juzgado que se declare: «Primero: Que María del Tura Alongina Basegaña como heredera de José Colomer Vilarrasa y con cargo a la herencia fideicomitida y relicta por José Colomer Muntada: a) Debe ser reintegrada del valor patrimonial que le corresponde por legítima sobre las dieciseisava parte de los bienes relicto por don José Colomer Muntada el ocho de octubre de mil novecientos cuarenta, calculada en 189,32 euros a la fecha del fallecimiento del fideicomitente, b) Debe ser reintegrada de los abonos efectuados por José Colomer Vilarrasa a sus hermanos Francisco y Dolores por legítimas y en su calidad de heredero fiduciario de su señor padre José Colomer Muntada. c) Debe ser reintegrada en el saldo favorable del inventario que se precisa en el hecho quinto A) de la demanda, donde se calculan en 235,32 euros a abonar a la actora con sus intereses legales. Segundo: Que María del Tura Alongina Basegaña debe recibir la cuarta trebeliánica calculada sobre la misma herencia en lote formado por la fideicomisaria y respecto de los bienes relicto por José Colomer Muntada el ocho de octubre de mil novecientos cuarenta, con la prevención de que, si no forma tal lote en el plazo que se señale, lo formará un tercero designado por la actora y que acredita dicha entrega con los intereses vencidos desde la interposición de la demanda. Tercero. Que María del Tura Alongina Basegaña es titular de los excesos de cabida que por usucapión ganó José Colomer Vilarrasa según declaró la sentencia de dos de marzo de mil novecientos noventa y cinco del Juzgado de Primera Instancia de Olot. Cuarto: Que María del Tura Alongina Basegaña debe recibir las mejoras existentes sobre los bienes fideicomisos, según detalle pormenorizado que se incluye en el hecho quinto C) de la demanda, al no haber la otra parte abonado su valor actualizado. Y condenando a la demandada. Quinto: A reintegrar a María del Tura Alongina Basegaña las partidas contables a que se refiere el apartado primero precedente. Sexto: A formar el lote correspondiente a la cuarta trebeliánica en el plazo que señale con las prevenciones legales de formarlo un tercero, si no lo efectúa, y a entregarlo a María del Tura Alongina Basegaña, pagándole además los intereses correspondientes. Séptimo. A otorgar las escrituras necesarias para que en el Registro conste María del Tura Alongina Basegaña como propietaria de los excesos de cabida sobre las fincas fideicomitidas, adquiridos por usucapión de José Colomer Vilarrasa, según sentencia de dos de marzo de mil novecientos noventa y cinco del Juzgado de Primera de Instancia de Olot. Octavo: A entregar a María del Tura Alongina Basegaña las mejoras en los bienes fideicomitidos. Y noveno: Al pago de las costas del juicio y de los intereses de las cantidades y valores según se expone

en la demanda para cada uno de estos conceptos». Así resulta de las referidas anotaciones preventivas de demanda (letras A), de fecha 29 de julio de 2002. Quinto.—No queda claro cuál sea, finalmente el contenido de la reclamación, ya que del propio mandamiento parece resultar lo que persigue el procedimiento es la reclamación de una cantidad. Sexto.—Tampoco existe claridad en relación al tipo de anotación cuya práctica se solicita. Séptimo.—La posesión y su posible retención no es inscribible en el Registro. FUNDAMENTOS DE DERECHO: 1.º Las fincas registrales aparecen inscritas a favor de persona distinta de la parte demandada. La 520 a favor de María Teresa Genover Visa y los números 581, 583, 585 y 2.321 a favor de «Construcciones H. Herrera, Sociedad Limitada Unipersonal». Por lo tanto, procede denegar la práctica del asiento solicitado al amparo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio hipotecario de tracto sucesivo, por cuanto dichos titulares no han sido parte en el procedimiento la anotación solicitada y es reiterada la doctrina de la DGRN que declara la necesaria intervención de los mismos en procedimientos judiciales. R. 22-3-2000, R. 30-3-2000, R. 6-4-2000, R.4-5-2000, R.26-4-2000, R.19-7-2000, R. 2-4-2001, R. 4-4-2001, R. 20-6-2001, R.19-10-2002, R. 28-11-2002, R. 20-3-2003, R. 7-6-2003, R. 24-6-2003, R. 2-9-2003, R. 18-10-2003, R. 11-2-2004, R. 12-3-2004, R. 11-12-2004, R.8-1-2005, R. 21-1-2005, R. 2-2-2005, R. 19-4-2005, R. 26-4-2005, R. 27-4-2005, R. 28-5-2005 y R. 25-6-2005. Todo ello puede afirmarse, incluso pese a la existencia de la anotación preventiva de demanda que grava las fincas 2.321, 585, 581 y 583, pues si bien el titular posterior de la misma, «Construcciones H. Herrera, Sociedad Limitada Unipersonal» resulta alcanzado por los efectos que resulten de dicho procedimiento, lo será sólo respecto de aquellos que publicara el Registro en la propia anotación. En este sentido, el contenido del fallo recogido en el mandamiento que se ordena anotar nada tiene que ver con el «petitum» de la demanda que se anotó, por lo cual, entiendo que el titular registral no puede verse afectado por esta Resolución al no haber sido parte en el procedimiento ni resultar las consecuencias de éste del Registro. Debe tenerse en cuenta la doctrina de la DGRN que en R. 27-11-2001 ha entendido que «el actual titular registral no puede afectarle un asiento (anotación de demanda) que no reflejaba restricción alguna de carácter real en la titularidad de su transmitente». 2.º

Como resulta del apartado quinto de los Hechos, en el mandamiento se hace constar que se trata de un procedimiento de reclamación de una cantidad, en concreto de 121.673,33 euros. El medio adecuado para conseguir el aseguramiento de dichas cantidades debería ser la anotación preventiva de embargo, obtenida en procedimiento en que fuera parte el titular registral actual. En este sentido, en un supuesto en el que se demandó en juicio la rescisión por lesión de una venta y la reclamación de determinadas cantidades tomándose anotación preventiva por el primer concepto, el Juez desestimó la rescisión, pero estimó la pretensión relativa a la reclamación de cantidades y expidió el oportuno mandamiento ordenando la conversión de la anotación en inscripción para garantizar el pago de las cantidades reclamadas y para cancelar las cargas posteriores. Sin embargo la DGRN concluyó que no podía admitir aquello pues «... por mucho que la doctrina y la propia Dirección hayan ampliado el contenido de la anotación de demanda, es lo cierto que a lo más que puede llegar es a abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración registral, pero en ningún caso aquellas que sólo pueden desembocar en el derecho al cobro de una cantidad de dinero. R. 21-7-98. 3.º En cuanto al punto sexto hay que señalar que se desconoce el tipo de anotación cuya práctica se solicita, rigiendo en nuestro Derecho, en materia de anotaciones el criterio de «numerus clausus». De esta forma sólo cabe practicar la anotación preventiva de un fallo judicial cuando tenga su origen en un precepto legal que declare esa posibilidad, cosa que no ocurre en el caso presente. Doctrina de la DGRN de 4-2-86 y 12-6-2001. 4.º Por último, en cuanto a lo señalado en el apartado séptimo, hay que tener en cuenta la contundente redacción del artículo 5 de la Ley Hipotecaria, que determina que la posesión no es inscribible en el Registro de la Propiedad. Por todo ello resuelvo, denegar la práctica de la anotación solicitada por las razones antes advertidas. Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha el presentante del documento y a la autoridad judicial, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Contra esta calificación se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, creada en la Ley 4/2005, de 8 de abril, publicado en el DOGC de 19 de abril, cuando se trate de recursos contra las calificaciones de los Registradores de Catalunya en materias propias del Derecho Catalán, así como de temas de calificación de Derecho Común o incluso en materia de derecho especial de otras comunidades por la vía de la concurrencia en una misma nota de dichos asuntos junto con otros propios de Derecho Catalán. El plazo de interposición del recurso será de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien se podrá solicitar la calificación del Registrador sustituto, mediante la aplicación del cuadro de sustituciones, en el plazo de quince días desde la notificación de la

calificación». Lo que se le notifica a los efectos oportunos. Olot, a veinticuatro de octubre del año dos mil cinco. La Registradora, firma ilegible».

III

Don Josep Ferrer Puigdemont, Procurador de los Tribunales, actuando en nombre y representación de doña María del Tura Alongina Basegaña, interpuso recurso contra la anterior calificación en base a los siguientes argumentos:

Don José Colomer Muntada adquirió en su día las fincas 410, 515, 516, 517, 518, 519 y 520 del término municipal de Sant Privat d'en Bas, inscritas en el Registro de la Propiedad de Olot, si bien como consecuencia de la concentración parcelaria, las fincas 410, 515, 517 y 519 fueron sustituidas por las números 581 y 585, y la 516 por la 583. La finca 520 no fue objeto de concentración parcelaria, manteniéndose con dicha numeración hasta que fue sustituida por la 2.321 cuando se creó el actual municipio de la Vall d'en Bas. Don José Colomer Muntada falleció el 8 de octubre de 1940, bajo testamento en el que instituía un fideicomiso «sine liberis decesse-rit», el fiduciario, quien sobrevivió al resto de sus hermanos, fue don José Colomer Vilarrasa, quien falleció sin hijos instituyendo heredera universal a su esposa, la aquí recurrente doña María del Tura Alongina Basegaña. Doña María del Tura Colomer Banús, es nieta de don José Colomer Muntada, y ha sido declarada su heredera fideicomisaria por sentencia firme, fechada el 5 de febrero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, sin señalar los bienes que integraban el fideicomiso.

Con posterioridad, doña María del Tura Alongina, interpuso demanda contra la heredera fideicomisaria, doña María del Tura Colomer, de la que se tomó anotación en el Registro de la Propiedad. Durante la tramitación del juicio y su posterior ampliación, la demandada adquirió todas las participaciones de la sociedad «Construcciones H. Herrera, S. L.», quien fue nombrada administradora única, aportando como contraprestación a una ampliación de capital la fincas 484, 581, 2.321, 583, 586, 2.151 y 1.385, así como otra perteneciente a otro Registro. A pesar de dicha aportación social, doña María del Tura Colomer mantuvo judicialmente que era propietaria de las fincas objeto del fideicomiso, porque ella y la citada «Construcciones H. Herrera, S. L.» son lo mismo. Hoy en día sin embargo la sociedad ha dejado de ser unipersonal.

A la vista de los hechos, en la vida jurídica real queda demostrado que durante el juicio, doña María del Tura Colomer transmitió a la sociedad, las fincas objeto de aquél, y por lo tanto «Construcciones H. Herrera, S. L.» no es un tercero, y menos aún un tercero de buena fe que deba ser protegido por el Registro de la Propiedad. Esta sociedad no se puede beneficiar de los efectos del principio de tracto sucesivo, dado que ello implicaría en el presente supuesto «aceptar tubularmente una ficción de mala fe», puesto que cuando se inscribió la propiedad de las fincas a favor de dicha compañía, sus participaciones pertenecían en su totalidad a doña María del Tura Colomer, quien no puede alegar ser tercero respecto de sí misma. El Registro de la Propiedad de Olot ha desconocido los datos de la ejecutada, doña María del Tura Colomer Banús que constan en el Registro Mercantil de Girona.

Como argumento en apoyo de todo ello se invoca la doctrina del «levantamiento del velo», señalado entre otras en las siguientes sentencias: sentencia de 23 de junio de 1993, 13 de abril de 1988 y 30 de enero de 1992. A tenor de esta doctrina, supone un fraude que la aquí denunciada, señora Colomer Banús, aporte las fincas objeto de debate a una sociedad unipersonal de la que ella es socio único, en pleno juicio sobre aquéllas.

Por lo que se refiere a la finca número 520, que aparece inscrita a nombre de otra persona totalmente ajena al procedimiento, se trata en la actualidad de la finca 2.321 del nuevo término municipal de La Vall d'en Bas, y no de la antigua 520.

La demanda que ha dado origen a los autos 56/2002 no es meramente de reclamación de cantidad, sino que contiene una serie de pronunciamientos oponibles a terceros y de trascendencia real que producen una alteración de trascendencia jurídico real que publica el Registro. En ella se solicitan tanto las mejoras que se han producido en los bienes del fideicomiso, así como el pago de la cuarta trebeliánica. Si bien los inmuebles fueron transmitidos a título de aportación a la sociedad «Construcciones H. Herrera, S. L.» después de haberse practicado la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, por lo que la esa demanda es oponible a terceros, siendo aplicable la doctrina que dimana de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 1998, que se refiere a las anotaciones de demanda cuya estimación puede producir una alteración registral, tal y como ocurre en el presente caso.

El mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad de Olot dispuso que las fincas números 581, 585, 520 y 531 pertenecían a doña María del Tura Colomer Banús, las cuales se encuentran gravadas por la cuarta trebeliánica existente a favor de doña María del Tura Alongina Basegaña, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 234 del Código de Sucesiones.

En su nota de calificación señala la Registradora que el tercero sólo puede verse afectado por aquellos efectos del procedimiento que resulten publicados en el Registro como consecuencia de la anotación preventiva

de demanda, por lo que si en la anotación se hace constar que doña María del Tura Alongina reclama la cuarta trebeliánica y en el fallo se le otorga, las medidas ejecutivas que han sido dispuestas por el Juzgado para asegurar la entrega de las fincas, deberían afectar a «Construcciones H. Herrera, S. L.».

El Registro de la Propiedad se encuentra bajo la salvaguarda de los Tribunales y debe someterse a lo dispuesto por ellos, especialmente si se ha tenido en cuenta la situación jurídica de las fincas ampliamente.

Por todo lo anterior se solicita sean practicados los asientos ordenados en el mandamiento.

IV

Don José Ignacio Martín Alias, Registrador de la Propiedad accidental de Olot, emitió su informe de fecha 29 de diciembre de 2005 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42.1, 107.9, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 y 30 de marzo, 6 de abril, 4 de mayo y 19 de julio de 2000, 2 y 4 de abril y 20 de junio y 27 de noviembre de 2001, 19 de octubre y 28 de noviembre de 2002, 20 de marzo, 7 y 24 de junio, 2 de septiembre y 18 de octubre de 2003, 11 de febrero, 12 de marzo y 11 de diciembre de 2004, 8 y 21 de enero, 2 de febrero, 19 y 26 de abril, 28 de mayo y 25 de junio de 2005; las Sentencias de 23 de junio de 1993, 13 de abril de 1988 y 30 de enero de 1992.

1. Tomada anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda por la que la heredera del heredero fiduciario solicita entre otros extremos la detración de la cuarta trebeliánica, sobre unas fincas posteriormente aportadas a una sociedad mercantil unipersonal constituida por el heredero fideicomisario, se presenta ahora mandamiento judicial ordenando, en ejecución de la sentencia obtenida en el procedimiento anterior, el embargo de dichas fincas para el pago de aquélla. El Registrador deniega la inscripción por falta de tracto sucesivo, al estar las fincas inscritas a nombre de una sociedad mercantil distinta del embargado.

2. Sin embargo, si se tiene en cuenta que el mandamiento no es sino ejecución de la sentencia obtenida en el procedimiento de reclamación de la cuarta trebeliánica que fue objeto de anotación de demanda en el Registro con anterioridad a la aportación a la compañía mercantil —una sociedad unipersonal constituida por el demandado— no puede decirse que no se cumpla con el tracto sucesivo. Muy por el contrario, el sentido de la anotación preventiva de la demanda es asegurar los resultados del procedimiento, de suerte que la eficacia de la sentencia que en su día se dicte opere como si se hubiera producido en el momento de la anotación. Una vez practicada ésta (y ahora no cabe discutir si procedió o no practicar dicha anotación), tiene eficacia erga omnes, sin que se pueda alegar falta de tracto sucesivo, pues la anotación permite que la sentencia produzca efecto frente a quienes fueron parte y sus causahabientes (cfr. artículo 107.9 Ley Hipotecaria). Por eso no cabe denegar la práctica del embargo ordenando en ejecución de sentencia, cuando ésta fue objeto de anotación preventiva y está aún en vigor.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

11172 RESOLUCIÓN de 17 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Carlos David Ordiñana Berlanga, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, a inscribir una escritura de donación.

En el recurso interpuesto por don Carlos David Ordiñana Berlanga contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de donación.

Hechos

I

Por escritura de donación otorgada el 25 de julio de 2005 ante el Notario de Valencia don Alfonso Mulet Signes, número de protocolo 2.158, doña María de los Desamparados Chaves Ramón donó a una serie de nietos, por terceras partes indivisas, la nuda propiedad de la finca registral número 1941 del Registrador de la Propiedad número 3 de Valencia.

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Valencia fue calificada negativamente en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos.—De la copia autorizada de la escritura otorgada el 25 de julio de 2005 antes citada, expedida a favor de don Ignacio Ordiñana Berlanga, resulta que la señora Chaves Ramón se reserva el usufructo vitalicio y dona la nuda propiedad de la finca registral 1.941 en cuanto a una tercera parte indivisa a favor de los hermanos Carrasco Berlanga por terceras partes indivisas y en cuanto a otra tercera parte indivisa a favor de los hermanos Vicent Berlanga por iguales partes y la restante tercera parte indivisa a favor de los hermanos Ordiñana Berlanga por partes iguales, los cuales deberán aceptar la donación dentro del plazo que finaliza el 31 de agosto de 2005, en las condiciones que en la misma se establecen; por diligencia de 25 de julio de 2005 a las 13'30 horas comparecen los legales representantes de los hermanos Vicent Berlanga y aceptan la donación; por diligencia de 25 de julio de 2005 a las 14,30 horas comparecen los hermanos Ordiñana Berlanga y aceptan la donación; por diligencia de 26 de julio de 2005 se hace constar que a las 13 horas se entrega cédula de notificación de la escritura a los hermanos Carrasco Berlanga; por diligencia de 28 de julio de 2005 a las 9,50 horas comparecen los hermanos Carrasco Berlanga y manifiestan que el mismo día 26 de julio después de la anterior cédula de notificación, les fue notificada mediante cédula, la escritura de revocación de donación autorizada por el Notario de Valencia don Joaquín Borrell García el 26 de julio de 2005, por lo que no pueden aceptar la donación; por diligencia de 28 de julio de 2005 a las 16,45 horas se persona el Notario autorizante don Alfonso Mulet Signes en el domicilio de la donante a los efectos de notificar a la misma las aceptaciones de la donación realizadas y antes reseñadas; Se testimonia la citada escritura de revocación de donación autorizada por el Notario de Valencia don Joaquín Borrell García el 26 de julio de 2005, n.º protocolo 3.296; Fundamentos de Derecho.—No procede la inscripción ya que la transmisión de la nuda propiedad no ha tenido lugar, en cuanto a la tercera parte indivisa donada a los hermanos Carrasco Berlanga, porque no ha sido objeto de aceptación por los mismos y además, en cuanto a dicha participación y en cuanto a las participaciones donadas a los hermanos Vicent Berlanga y los hermanos Ordiñana Berlanga por haber sido revocada la donación por la donante por escritura autorizada por el Notario de Valencia don Joaquín Borrell García el 26 de julio de 2005, antes por tanto de la diligencia de notificación a la donante de las aceptaciones realizadas, y ello en base a considerar, que o bien que las donaciones se perfeccionan desde que el donante conoce la aceptación realizada por el donatario y por tanto fue revocada antes de dicha perfección, conforme establecen los siguientes artículos del Código Civil: Artículo 623, 631, 633 y 1262. Y también de conformidad con la Resolución de 5 de agosto de 1907 y 16 de abril de 1910, y sentencias del Tribunal Supremo, entre ellas la de 8 de abril de 1.926, 22 de enero de 1.930, 1 de diciembre de 1.948, 13 de noviembre de 1.962 y 1 de diciembre de 1.964 y un sector de la doctrina, como Navarro Amandi, Valverde, Alas Manresa, Castán y De Cossío, entre otros; o bien por considerar que si bien las donaciones concluyen o existen desde que son aceptadas y desde entonces son eficaces y obligatorias para el donante, conforme establece el artículo 629 del Código Civil, son revocables mientras el donante no tenga conocimiento de la aceptación, momento en el cual, y conforme al artículo 623 del mismo cuerpo legal, alcanzan la irrevocabilidad. En este sentido se manifiesta otro sector de la doctrina como Albaladejo y Lalaguna, Lacruz, Santos Briz y Rubio, entre otros y la Sentencia Tribunal Supremo núm. 371/1998. Sala de lo Civil, de 17 abril. Recurso de Casación núm. 317/1996 que, a los efectos de unificación de doctrina.

Acuerdo denegar la inscripción solicitada sin que quepa tomar anotación de suspensión al ser defecto insubsanable conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Contra la expresada calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro, en cualquier otro Registro de la Propiedad o 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, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria o instar la calificación sustitutiva con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los