

## VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el auto de interposición del recurso gubernativo.

**Fundamento de Derecho**

Vistos los artículos 40, 76, 77, 82, 97 y 220 de la Ley Hipotecaria. En el supuesto del hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

El 10 de enero de 1994 se practica anotación preventiva de demanda letra U, sobre un inmueble inscrito a favor de la sociedad «L., Sociedad Anónima».

El 10 de mayo del mismo año, se practica anotación de cancelación de la anterior anotación de demanda, y el 25 de mayo de ese mismo año se inscribe el dominio de la finca a favor de la entidad C.R.S.

El 7 de octubre de 1995 se presenta en el Registro mandamiento por el que se ordena que «se deje sin efecto la anotación de cancelación practicada el 10 de mayo de 1994, manteniendo en todas sus partes la anotación de demanda letra U». El Registrador deniega su despacho «porque habiendo sido cancelada la anotación preventiva de demanda a que se refiere el precedente mandamiento en virtud de providencia firme, no puede practicarse operación registral alguna respecto a un asiento cancelado en perjuicio de tercero de conformidad con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria».

Si se tiene en cuenta: a) Que la cancelación de un asiento implica su extinción (cfr. artículos 76 y 77 de la Ley Hipotecaria) de modo que cesan todos sus efectos presumiéndose extinguido el derecho al que el asiento se refería (cfr. artículo 97 de la Ley Hipotecaria); b) que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y que la rectificación presupone el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); que la rectificación del Registro sólo puede producir efectos desde su fecha (artículos 40 y 220 de la Ley Hipotecaria) deberá confirmarse el defecto impugnado por cuanto el restablecimiento registral de esa afectación que la anotación de demanda supone no puede realizarse ya sin el consentimiento de quienes han adquirido e inscrito derechos sobre la finca en cuestión cuando ésta se hallaba registralmente libre de tal gravamen, o sin que medie la pertinente resolución judicial en procedimiento en el que sean parte, y ello cualquiera que sean las vicisitudes que determinaron la cancelación en su día de tal anotación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto.

Madrid, 1 de julio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**16978** *RESOLUCIÓN de 2 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Tarazona, doña María de los Ángeles Ruiz Blasco, a inscribir una escritura de resolución de un arrendamiento financiero, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Luis del Campo Ardid, en nombre de «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Tarazona, doña María de los Ángeles Ruiz Blasco, a inscribir una escritura de resolución de un arrendamiento financiero, en virtud de apelación del recurrente.

**Hechos**

## I

El 9 de julio de 1992, ante el Notario de Tarazona, don Fernando Giménez Villa, se otorgó contrato de arrendamiento financiero con opción de compra entre «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», y «Recubrimientos Lacarta, Sociedad Limitada».

El 21 de octubre de 1994, ante el Notario de Madrid, don Luis Coronel de Palma, se otorgó escritura de resolución del citado arrendamiento financiero entre «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», y «Recubrimientos Lacarta, Sociedad Limitada», la cual fue subsanada por otra autorizada por el mismo Notario de fecha 25 de enero de 1995. Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad fueron calificadas con nota suspendiendo la inscripción, de fecha 27 de enero de 1995.

Ante la denegación de inscripción «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», instó la continuación del procedimiento judicial, autos 643/93, que había iniciado contra «Recubrimientos Lacarta, Sociedad Limitada», ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Madrid. El Juzgado rechazó la solicitud de continuación del procedimiento al entender que no había cuestión litigiosa al haber llegado ambas partes a un acuerdo resolutorio extrajudicial, aprobándose por auto de 23 de mayo de 1995 dicho acuerdo entre «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», y «Recubrimientos Lacarta, Sociedad Limitada».

## II

Presentadas las escrituras de resolución y subsanación junto con el testimonio del auto aprobando la transacción en el Registro de la Propiedad de Tarazona, fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el precedente documento el día 17 de julio del corriente año, bajo el asiento 502 al folio 69 del tomo 61 del diario, en unión de los de subsanación y ratificación autorizados por el mismo Notario el día 25 de enero de 1995 y de testimonio del auto del Juzgado de Primera Instancia número 6 de los de Madrid, de fecha 23 de mayo de 1995, se mantiene la misma calificación anterior ya que el Auto ahora presentado se limita a aprobar el acuerdo transaccional entre las compañías «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», y «Recubrimientos Lacarta, Sociedad Limitada», sin que resulte del mismo consentimiento de los titulares de cargas posteriores que no han sido ni citados ni oídos en el procedimiento, ni se haya procedido a la consignación de las cantidades a que hace referencia el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados. Tarazona, 28 de septiembre de 1995. La Registradora. Firme ilegible». Nuevamente presentados los anteriores documentos fueron calificados con nota del siguiente tenor literal: «Presentado el precedente documento a las doce treinta horas de hoy, bajo el asiento de presentación 1.215, folio 163, del Diario 16, junto con escrituras de subsanación y ratificación autorizadas por el mismo Notario de Madrid, don Luis Coronel de Palma, el día 25 de enero de 1995 y del Auto del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Madrid, de fecha 23 de mayo de 1995, se reitera la nota de calificación extendida en este mismo folio el día 28 de septiembre de 1995. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados. Tarazona, 19 de febrero de 1996. La Registradora. Firma ilegible».

## III

El Procurador de los Tribunales, don Luis del Campo Ardid, en representación de «Caterpillar Financial Leasing, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Inaplicabilidad del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario. Que el citado precepto se refiere explícitamente a las inscripciones de venta de bienes, no siendo el arrendamiento financiero una venta, sino un contrato atípico, no regulado más que a efectos fiscales en el artículo 19 del Real Decreto-ley 15/1977, de 25 de febrero, y en la disposición adicional séptima de la Ley 22/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito y respecto al cual la jurisprudencia ha tenido ocasión de pronunciarse. Que según lo manifestado en las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1995; 28 de mayo de 1990; 26 de junio de 1989, y 30 de abril de 1991, y las Resoluciones de 21 de junio de 1994, en lo referente a la naturaleza del contrato de arrendamiento financiero, no parece compatible con la aplicación del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario.

tecario establecido para la venta de bienes, ni con la devolución de las cuotas impagadas en caso de resolución del contrato por su incumplimiento y, por ende, del derecho del tercer embargante a recibir tal devolución, por cuanto si quieren al finalizar el período contractual, puede voluntariamente ejercitar la opción de compra conferida unilateralmente, en el caso de no ejecutar dicha opción no recibe contraprestación alguna, más claro es que no tenga ese derecho a recibir contraprestación o devolución alguna en el caso de resolución anticipada del contrato, máxime si la razón es la falta de pago, en cuyo caso el propio contrato inscrito establece en la estipulación 6.B) que la falta de pago de cualquiera de las cuotas del arrendamiento financiero faculta a «Caterpillar Financiar Leasing, Sociedad Anónima», para rescindir el contrato y exigir, aparte de la devolución de la posesión del bien, la totalidad de las cuotas vencidas e impagadas más los intereses, a los que ha renunciado en aras de evitar un procedimiento judicial largo y costoso. II. Inexistencia de la falta de causa de resolución del contrato aducida por la señora Registradora. La causa de la resolución es la falta de pago de las cuotas del arrendamiento, cuyas consecuencias habrán sido reguladas en el contrato y, aun de no regularse, se derivan de la propia naturaleza del leasing. Que, de todas maneras, como señala en auto aprobando la transacción judicial «si voluntaria fue la inscripción del contrato de arrendamiento financiero, voluntaria es su resolución». III. Inexistencia de perjuicio a titulares de cargas posteriores. Que para analizar el perjuicio de esos titulares hay que analizar antes el derecho que ostentan, pues se trata de derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero de cargas y gravámenes sobre expectativas de derecho que, lógicamente desaparecen si aquéllas desaparecen. Que la Registradora pretende defender unos supuestos derechos de terceros, ajenos al contrato de arrendamiento financiero, que lo único que ostenta son expectativas sobre los derechos que en su día se hubieran podido derivar dicho contrato, produciéndose con la calificación lo siguiente: No se inscribe la resolución del contrato de arrendamiento, lo cual impide al propietario de la finca a disponer libremente de ella; los titulares de derechos sobre dicho arrendamiento, no podrán nunca ejecutarlos, dado que ha sido resuelto, y cabe la posibilidad, ya que en la inscripción de la finca sigue figurando el arrendamiento financiero, que sigan anotados todos los embargos que terceros desconocedores de dicha resolución, puedan trabar sobre los posibles derechos del referido arrendamiento. IV. Inaplicabilidad de los artículos 17, 32, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria. Que lo que se pretende en la inscripción de la resolución de un contrato de arrendamiento financiero, si bien al producirse dicha inscripción, las cargas quedarían sin contenido y, lógicamente, se cancelarían. V. Perjuicio al titular del dominio. Que la sociedad titular registral, que ya ha tenido un grave perjuicio con el incumplimiento, por parte del arrendatario financiero, de las obligaciones derivadas del contrato, incumplimiento que le ha obligado a resolver el contrato, se ve nuevamente perjudicada como consecuencia de la calificación que denegó la inscripción de la resolución, ya que esta denegación y el mantenimiento de la inscripción de un arrendamiento que ya no existe y de unos embargos sobre derechos derivados de ese arrendamiento, están impidiendo a la propietaria disponer libremente de la finca, limitando como consecuencia de ello, el dominio que ostenta sobre dicha finca con los graves perjuicios económicos que de ello se derivan.

## IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de su nota, informó: 1. Que el primer argumento utilizado para desmontar la calificación se centra en la inaplicabilidad al presente supuesto del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, basándose en la naturaleza jurídica del leasing. Que conforme a las posiciones doctrinales más recientes se considera que el contrato de leasing tiene una identidad propia que la aleja de las figuras contractuales típicas acuñadas legal o históricamente. Dicho contrato se podría definir como contrato consensual de tracto sucesivo, oneroso y unitario, cuya causa es la financiación del uso y la adjudicación de un inmueble mediante la cesión del uso del inmueble. Éste es el criterio seguido por la jurisprudencia en varias sentencias, así como la de la Audiencia Provincial de Barcelona de 30 de enero de 1993. Que el aspecto traslativo de la propiedad tiene un peso fundamental y decisivo en el arrendamiento financiero. Que no se puede practicar la resolución del contrato sin llevar a cabo simultáneamente la cancelación de las cargas posteriores. Que la cancelación de los gravámenes puede obtenerse por los medios que establecen las normas legales, artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, o bien por la aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario. Que lo que se está exigiendo es la consignación de las cantidades para que la autoridad judicial decida el destino de las mismas y, en su caso, los titulares de gravámenes posteriores puedan ejercitar

sus derechos sobre ellas, como subrogados en los derechos hipotecados y embargados, pues, en caso contrario, se produciría una infracción de los principios contenidos en los artículos 1.111 y 1.911 del Código Civil. Que todo ello, en base a la ausencia de normas específicas de índole civil aplicables a este tipo contractual y a la conceptualización del mismo como un contrato atípico y complejo, con una causa única y diferente que le da sustantividad propia. Ante esta situación no queda más remedio que acudir a las normas generales de los contratos con los que guarda analogía. Que en este punto debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la disposición adicional séptima, tercero, de la Ley 26/1988. Que no habría nada que objetar si los derechos del arrendatario financiero no aparecieran en el Registro gravados. Pero si el arrendamiento financiero es algo más que un arrendamiento y si con los cánones se satisface algo más que el uso de la cosa, en principio parece que ese plus, en el supuesto de los titulares de gravámenes posteriores, debe estar sometido a moderación judicial, adoptando una medida precautoria, utilizando el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario. Que el auto del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Madrid, se limita a aprobar el acuerdo transaccional contraído entre las partes. No hay, pues, sometimiento del problema a la decisión judicial y no hay pronunciamiento acerca de cual es la situación de los titulares de cargas que han inscrito su derecho con posterioridad. 2. Que no se ha señalado en momento alguno la inexistencia de causa de resolución. Lo que en realidad se dijo es que al no figurar la causa de resolución inscrita, la resolución convencional pactada no puede perjudicar, sin su consentimiento, a los titulares de cargas posteriores que quedarían sin poder hacer efectivo el suyo. Que existe una causa de resolución contractual, pero también existe un obstáculo registral para su inscripción. Civilmente el contrato ha dejado de existir, pero registralmente no puede practicarse la resolución, pues la misma provocaría una serie de cancelaciones en cascada que chocaría de pleno con los principios registrales. 3. Que la resolución convencional, en acuerdo transaccional entre cedente y cesionario puede encerrar un abandono de los derechos de este último, tanto más cuanto se trate de un contrato en el que la posición del usuario se encuentra bastante debilitada como consecuencia de las condiciones generales de la contratación que revisten este tipo contractual. Que la resolución convencional pactada, sin abono de cantidades, aparte de poder implicar comiso, perjudicaría evidentemente a los titulares de gravámenes cuyos intereses se verán violados, al no tener conocimiento ni su parte en la resolución, sin haberse configurado las cantidades para que sea la autoridad judicial la que efectivamente decida si hay o no lugar a esa devolución. 4. Que es evidente que si se practicara la resolución pretendida y las cargas continuaran subsistentes, dichas cargas quedarían sin contenido al desaparecer el derecho que les sirve de base. Que desde una perspectiva estrictamente registral la publicidad positiva y «erga omnes» que a un determinado derecho atribuye un asiento, debe desaparecer cuando existe una causa que lo provoque, mediante otros asientos de publicidad negativa. Que el artículo 76 de la Ley Hipotecaria regula la cancelación como una forma de extinción de las inscripciones, que es desarrollado por los artículos 82 y 83 de dicho texto legal y 175.6 del Reglamento Hipotecario, aplicable por analogía. 5. Que para intentar conciliar los intereses del cedente y la resolución y los de los titulares de gravámenes posteriores sobre el arrendamiento financiero, es por lo que se indicó la posibilidad de aplicar el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, que podría aplicarse por analogía.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón denegó la admisión del recurso gubernativo por haber sido interpuesto fuera de plazo, puesto que si el recurso se interpone contra la nota denegatoria de la inscripción extendida por la Registradora, con fecha 19 de febrero de 1996, no cabe desconocer que en esa nota se reitera la calificación acordada en nota de 28 de septiembre de 1995, y en la segunda nota que es contra la que se apela, se limita la Registradora a reiterar la calificación de la primera y, por tanto, hay que tener por precluido y caducado el plazo de cuatro meses para la interposición del recurso gubernativo.

## VI

El Procurador del recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el artículo 108 del Reglamento Hipotecario deja bien claro la posibilidad de presentar de nuevo los documentos en el Registro, siempre que haya transcurrido el plazo en que producen sus efectos el asiento de presentación o la anotación preventiva de suspensión y no se haya producido la inscripción. Que hay que citar las resoluciones de 7 de diciembre de 1993, 24 de agosto de 1983 y 18 de febrero de 1980.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.252 del Código Civil; 1, 2, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 108, 176 y 198 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de 3 de mayo; 15, 16 y 17 de junio de 1998; 7 de diciembre de 1993; 24 de agosto de 1983; 18 de febrero de 1980, y 8 de noviembre de 1952.

1. Se debate como cuestión previa, si procede admitir el recurso gubernativo contra una nota de calificación que es mera reproducción de otra anterior, cuando han transcurrido más de cuatro meses desde la fecha de esta última. En este sentido es doctrina de este centro, fundada en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, que el Registrador debe calificar un documento tantas veces como le sea presentado, toda vez que el particular está facultado para solicitar la inscripción cuantas veces lo estime conveniente, y que cada nueva calificación aunque sea de contenido idéntico al de las anteriores es susceptible de ser recurrida gubernativamente en los cuatro meses siguientes a su realización (cfr. Resoluciones de 3 de mayo de 1998, 7 de diciembre de 1993, 24 de agosto de 1983, 18 de febrero de 1980 y 8 de noviembre de 1952).

2. Entrando en el fondo del asunto, se debate sobre la posibilidad de la cancelación de las cargas posteriores constituidas sobre el derecho del denominado «arrendatario financiero», en virtud de la escritura de resolución del arrendamiento financiero voluntariamente pactado entre los «arrendadores y arrendatarios», a la que se acompaña Auto del Juez de Primera Instancia número 6 de Madrid, por el que se aprueba el acuerdo transaccional resolutorio referido, recaído en procedimiento entablado exclusivamente entre el arrendador y el arrendatario; la cancelación es suspendida por el Registrador por cuanto no media el consentimiento de los titulares de esas cargas posteriores, ni han sido citados ni oídos en el procedimiento seguido, ni se ha precedido a la consignación de las cantidades a que se refiere el artículo 176 del Reglamento Hipotecario.

3. La cuestión es pues similar a las resueltas por este centro directivo en sus Resoluciones de 15, 16 y 17 de junio de 1998, procediendo como en ellas la confirmación del defecto impugnado toda vez que: a) que es principio básico de nuestro sistema registral, que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), lo que determina que para su cancelación se precise como regla general, bien el consentimiento del titular respectivo, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo entablado contra él (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); b) que los efectos de la sentencia se concreten a las partes litigantes (artículo 1.252 del Código Civil); c) que es exigencia constitucional, la de la protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española); d) que ni siquiera constaba registralmente por vía de anotación preventiva la existencia del procedimiento encaminado a obtener la resolución (cfr. artículo 198 del Reglamento Hipotecario); todo ello sin perjuicio del reflejo registral de acuerdo resolutorio calificado, que desvirtúa la apariencia de titularidad actual del arrendatario financiero a fin de evitar, al menos, el acceso al Registro de eventuales actos dispositivos que, a pesar de la resolución apelada, pudieran ser otorgados posteriormente por aquél (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado en cuanto rechaza la admisión del recurso interpuesto por extemporaneidad y desestimar el recurso interpuesto en cuanto al fondo del asunto.

Madrid, 2 de julio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**16979** *RESOLUCIÓN de 9 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Francisco Fernández-Prida Migoya, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad, número 5 de la misma ciudad, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de donación en virtud de apelación de la Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Francisco Fernández-Prida Migoya, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad, número 5 de la misma ciudad, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de donación en virtud de apelación de la Registradora.

**Hechos****I**

Por escritura que autorizó el Notario de Valladolid don Francisco Fernández-Prida Migoya el 26 de julio de 1995, las hermanas doña María del Carmen y doña Ángela Hernández Muñoz, tras exponer que eran titulares de las siguientes participaciones indivisas de una casa sita en Valladolid, calle Galera, número 7: Una cuarta parte de cada una de ellas en pleno dominio y el usufructo vitalicio de otra cuarta parte, también por mitad y pro indiviso, quedando la nuda propiedad a quien de las dos sobreviviera, estipularon: Primero.—Doña María del Carmen y doña Ángela Hernández Muñoz donan las participaciones indivisas de la finca antes descrita a sus sobrinos carnales don José Enrique, doña María Victoria y doña María del Carmen Hernández de la Fuente, por terceras partes y pro indiviso, la nuda propiedad de las participaciones indivisas que les corresponden sobre la finca descrita en el expuesto primero; Segundo.—El usufructo que se reservan las donantes pertenecerá a las mismas por mitad y pro indiviso, y por muerte de una de ellas su parte acrecerá a la sobreviviente, subsistiendo íntegramente hasta el fallecimiento de ésta, en que se consolidará el pleno dominio en los nudo propietarios, quienes no podrán vender, hipotecar ni gravar las participaciones indivisas donadas mientras vivan las usufructuarias, sin el consentimiento expreso y por escrito de éstas.

**II**

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento bajo el asiento 5 del diario 11.º, notificados defectos y solicitada con fecha de hoy, se extiende nota de calificación al pie del título; se suspende la inscripción solicitada, por el defecto subsanable de no resultar de la estipulación primera, con la precisión y claridad que es dado exigir en aras de la seguridad jurídica, lo realmente donado, al ser titulares las hermanas Hernández Muñoz de una cuarta parte indivisa cada una de ellas en pleno dominio y del usufructo vitalicio de otra cuarta parte indivisa por mitad y pro indiviso, quedando la nuda propiedad de esta cuarta parte indivisa para quien de las dos sobreviviera. Además, se hace constar que la finca figura inscrita en el Registro con la superficie de 117 metros cuadrados en base a certificación de catastro, superficie con la que en su día se efectuará la inscripción, a lo cual no ha opuesto objeción el presentante. Contra la presente nota podrá interponerse recurso gubernativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, y en apelación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Valladolid, 9 de enero de 1966.—El Registrador. Sigue la firma».

**III**

El Notario autorizante de la escritura así calificada interpuso recurso gubernativo frente a la nota de calificación, alegando: Que la Registradora se ha fijado, al parecer, tan sólo en la cláusula primera de las estipulaciones, sin comprender que la escritura en su conjunto constituye un todo unitario, que hay que interpretar tal como dos dicen los artículos 1.283 y siguientes del Código Civil; en la parte expositiva se concretan los derechos que sobre la finca tienen las donantes, una participación en pleno dominio y otra en usufructo cuya nuda propiedad pertenece actualmente a ambas por partes iguales y su titularidad definitiva necesariamente a una de ellas, la que sobreviviera; de ello resulta patente que la transmisión de la nuda propiedad de esta última participación, viviendo ambas, no puede efectuarse con plena eficacia sino con la disposición de las dos; que fijadas las participaciones de que son titulares, en la cláusula primera de las estipulaciones se establece que ambas donan conjuntamente, en nuda propiedad, todas las participaciones descritas en la exposición; que a mayor abundamiento en la segunda de las estipulaciones las donantes se reservan el usufructo de todas las participaciones de que son titulares, exactamente el mismo derecho de que eran titulares sólo de una parte de las participaciones; que aun aceptando que la redacción de la primera de las cláusulas no es especialmente feliz, y que a la Registradora pudiera haberle gustado más otra, no es a ella sino al recurrente al que compete hacerlo y al margen de gustos personales debe inscribirse si es ajustado a derecho.

**IV**

La Registradora informó en defensa de su nota que el único objetivo de la misma era aclarar el objeto de lo donado como garantía de la seguridad