

**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

del tráfico jurídico inmobiliario; que es posible que la redacción de la escritura sea adecuada, pero que no ha alcanzado a determinar con precisión y claridad si se habían donado dos cuartas partes indivisas de la finca o tres cuartas partes indivisas de ella, pues en ningún momento ha dudado que pudieran donarse esas tres cuartas partes; que vista la titularidad invocada por las donantes, que coincide con la que ostentan en los asientos registrales, surge la duda de si lo donado son las participaciones que les corresponden en pleno dominio o si, además, dado que entre ambas ostentan conjuntamente la facultad de disposición sobre la nuda propiedad de la cuarta parte en discordia, ésta también haya sido donada, duda que se acrecienta si se tiene en cuenta que en la estipulación segunda las donantes se reservan el usufructo de las participaciones donadas, cuando en realidad y respecto de la referida cuarta parte no es que se reserven ningún usufructo por tener el pleno dominio y donar sólo la nuda propiedad, sino que son titulares del usufructo por estar previamente desmembrado, sin que conste expresamente que en cuanto a dicho usufructo se haya querido cambiar su condición y de pasar a ser titulares por mitades indivisas se establezca en cuanto a él un derecho de acrecer en favor de una de ellas, la que sobreviva; que el principio de especialidad registral exige claridad en los asientos lo que a su vez implica la necesaria claridad en la redacción de los títulos que accedan al Registro, siendo numerosos los casos en que la jurisprudencia registral ha rechazado la inscripción de los títulos por falta de claridad en sus estipulaciones; que, por otra parte, no cabe olvidar que el artículo 176 del Reglamento Notarial instruye a los Notarios sobre la manera adecuada de redactar la parte dispositiva de los instrumentos con especial referencia a la claridad y separación de los que se refieran a cada uno de los derechos creados, transmitidos, modificados y extinguidos.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León dictó auto estimando el recurso al considerar que la redacción de la escritura, al poner un relación su parte expositiva con el contenido de las estipulaciones primera y segunda, claramente ponía de relieve con la necesaria seguridad jurídica que lo donado era la nuda propiedad de todas las participaciones indivisas que se describían en la primera.

## VI

La Registradora apeló dicho auto ante esta Dirección General.

## VII

Por diligencia para mejor proveer ser recabó certificación de la inscripción relativa a la cuarta parte indivisa de la finca inscrita a favor de las donantes «en usufructo vitalicio por mitad y pro indiviso, quedando la nuda propiedad para la que de las dos sobrevivía», resultando que figura inscrita así, conforme a las adjudicaciones realizadas en base a lo dispuesto en el testamento de la causante doña María Luz Hernández Muñoz que «instituyó por únicos y universales herederos en usufructo vitalicio y por partes iguales a sus dos hermanas Carmen y Ángela Hernández Muñoz, y en nuda propiedad a la que de las dos sobrevivía».

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.2.º y 38 de la Ley Hipotecaria; 51.6.º, 98 y 101 de su Reglamento, y 176 del Reglamento Notarial.

1. Se plantea en el presente recurso, como única cuestión a resolver, si en la estipulación primera de la escrita cuya inscripción se ha suspendido quedan claramente determinados los derechos que han sido objeto de donación.

2. En un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos —«expresión circunstanciada», dice el artículo 51.6.ª del Reglamento Hipotecario— que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba (cfr. artículo 9.2.ª de la Ley Hipotecaria), sin más concesión a la reproducción de su contenido que la necesidad de copiar literalmente las citadas condiciones (artículo 51.6.ª citado), es evidente que la claridad en la redacción de aquellos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria).

El cuidar que esa claridad se logre, para lo que se impone la debida separación de los pactos y convenios de las partes que intervienen en el otorgamiento de una escritura pública en relación con cada uno de los derechos creados, modificados, transmitidos o extinguidos, es tarea que el artículo 176 del Reglamento Notarial impone al Notario autorizante, si bien el apreciar si se ha conseguido, a los exclusivos efectos registrales de proceder o no a su inscripción (cfr. artículo 101 del Reglamento Hipotecario), compete a la calificación registral, que ha de comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción bajo pena de nulidad (artículo 98 del mismo Reglamento).

3. En el presente caso, en que se indican en la parte expositiva de la escritura los derechos que las donantes ostentan sobre la finca: El pleno dominio de una cuarta parte indivisa cada una y, además, el usufructo de otra cuarta parte indivisa por mitad entre ambas, cuya nuda propiedad corresponderá a la que de ellas sobreviva, para, ya en la parte dispositiva, en la estipulación debatida, hacer donación de la nuda propiedad de las participaciones indivisas que les corresponden sobre la finca, sin que se cuestione la facultad de disponer conjuntamente que la correspondiente a aquella cuarta parte indivisa cuya titularidad está en suspenso hasta el fallecimiento de una de ellas, ha de convenirse que, pese a que, como el propio Notario reconoce, la redacción de esa estipulación no ha sido especialmente feliz, la donación comprende la nuda propiedad de tres cuartas partes indivisas de la finca.

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

Madrid, 9 de julio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

**16980** *RESOLUCIÓN de 13 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián, don Aquiles Paternotte Suárez, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de la misma ciudad, don Juan Antonio Pérez de Lema y Munilla, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de crédito en cuenta corriente, en virtud de apelación tanto del Notario autorizante como del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián, don Aquiles Paternotte Suárez, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de la misma ciudad, don Juan Antonio Pérez de Lema y Munilla, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de crédito en cuenta corriente, en virtud de apelación tanto del Notario autorizante como del Registrador.

## Hechos

## I

Por escritura que autorizó el Notario de San Sebastián, don Aquiles Paternotte Suárez el 9 de noviembre de 1994, «Bankinter, Sociedad Anónima», don Marco Antonio Rodrigo Ruiz y doña María Teresa Azcue Baragán, convinieron la apertura por la primera a los segundos, solidariamente, de un crédito en cuenta corriente por un límite máximo de principal de 18.000.000 de pesetas, por plazo de diez años, resoluble por voluntad de cualquiera de las partes a los cinco, con sujeción, entre otros, a los siguientes pactos: Que el saldo que resultase diariamente de la cuenta devengaría un interés anual resultante de sumar al tipo de referencia adoptado determinado diferencial, cuya liquidación se practicaría trimestralmente con adeudo en la propia cuenta; que la amortización del crédito sería única a su vencimiento salvo que se produjera cualquiera de las causas de resolución anticipada que se establecían; que el Banco efectuaría la liquidación de intereses y comisiones trimestralmente y los acreditados deberían realizar los oportunos ingresos tanto por este concepto como el de reembolso de capital con arreglo a las liquidaciones que el Banco realizase sin necesidad de previo requerimiento o aviso; que si por cualquier causa el saldo de la cuenta quedase excedido sobre el límite en vigor del crédito, dicho exceso devengaría el tipo de interés vigente en aquel momento y un diferencial de nueve puntos y medio por todo el tiempo que transcurriese desde la fecha en que se hubiese producido dicho exceso y el reembolso del mismo, devengándose el mismo interés al saldo que, por principal,