

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Junta de Castilla y León estimó el recurso interpuesto fundándose en las alegaciones del Notario recurrente, revocando la nota del Registrador.

## VI

La Registradora de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 618 y 629 del Código Civil y 193 del Reglamento Notarial.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro escritura de donación de un padre a sus hijos. En dicha escritura comparecen el primero y los segundos. En las cláusulas de aquélla se dice que el padre hace la donación pero no se expresa que los donatarios acepten. Sin embargo, los donatarios manifiestan la cuantía de su patrimonio preexistente, otorgan la escritura, la consienten y firman. - La Registradora suspende la inscripción por no constar la aceptación de los donatarios. - Recurrida por el Notario la calificación, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso. La Registradora apela el auto Presidencial.

2. Como dice el auto recurrido, la redacción del documento presentado no ofrece duda alguna sobre el ánimo de hacer y recibir la donación. Es evidente el hecho de que existe aceptación por parte de los donatarios, pues tal aceptación no requiere la existencia de términos sacramentales. Cualquier otra interpretación conduciría al absurdo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto Presidencial y revocando la calificación de la Registradora.

Madrid, 3 de noviembre de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

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

**1545**

*RESOLUCIÓN de 5 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Parque de María Luisa, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla, número 12, don Manuel Galán Ortega, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jaime Cox Meana, en representación de la entidad «Parque de María Luisa, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla, número 12, don Manuel Galán Ortega, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

**Hechos**

## I

Don Jaime Cox Meana en nombre y representación de la Promotora «Parque María Luisa, Sociedad Anónima», interpuso, ante el Juzgado de Primera Instancia, número 10 de Sevilla, demanda en juicio declarativo de menor cuantía, ejercitando acción declarativa de dominio, contra la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla, así como, contra la Junta de Compensación del Peri Se-3- (Ferrocarri), que dio lugar al procedimiento 329/99-2, exponiéndose en el texto de la demanda que el recurrente, actual titular registral de la finca 15.566 del Registro de la Propiedad de Sevilla, número 12, la adquirió por compra al anterior titular registral don E.B.R., según escritura de fecha 11 de octubre de 1994, otorgada ante el Notario de Sevilla don Mariano Toscano San Gil. La Gerencia Municipal de Urbanismo se atribuye la propiedad de la finca por haberla adquirido por convenio urbanístico que no inscribió, de tal anterior titular registral, constando inscrita la finca, en consecuencia, a nombre de la demandante. Como consecuencia de ello y estando la finca afectada por un plan urbanístico, llegado el momento de la constitución de la Junta de Compensación, se atribuyó, por esta la titularidad de tal finca a aquella entidad, circuns-

tancia por la cual el titular registral interpone la demanda y, con objeto de evitar que su asiento pueda ser cancelado, solicita anotación de la misma.

Por auto dictado por don Rafael Sarazá Jimena Magistrado-Juez del Primera Instancia número 10 de los de Sevilla, se acuerda que se practique anotación preventiva de demanda de propiedad sobre la finca antes dicha.

## II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad número 12 de Sevilla fue calificado con la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente mandamiento el 18 de octubre del corriente año, bajo el asiento de presentación número 14/33, acompañado de instancia suscrita por don Jaime Cox Meana, en nombre y representación de «Promotora Parque María Luisa, Sociedad Anónima», en la que expone una serie de argumentos en virtud de los cuales reitera su petición de práctica de anotación preventiva de demanda, se mantiene la misma calificación contenida en la anterior nota y se reitera la denegación de la práctica de anotación preventiva de demanda que se ordena en el mandamiento calificado, por persistir los mismos motivos: Hallarse la finca inscrita a nombre del propio demandante —«Promotora Parque María Luisa, Sociedad Anónima»—, lo que le dota de la protección que supone la salvaguardia de los Tribunales —artículo 1 de la Ley Hipotecaria—, así como del principio de legitimación registral en los términos que se contienen en el artículo 38 de la propia Ley del que se derivan todas las consecuencias jurídicas, que confieren al titular registral toda una amplia gama de posibilidades en orden a la actuación y defensa de su derecho inscrito. Lo que hace no solo innecesaria la práctica de aquélla anotación de demanda, sino que además hacerlo desnaturaliza la figura dando lugar a una situación de imposible encaje dentro de la naturaleza, objeto y finalidad de la misma. Contra la precedente nota de calificación, puede interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de tres meses a contar de su fecha, mediante escrito presentado en este mismo Registro y en la forma que establecen los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Archivada fotocopia del mandamiento con el número 269/99. Sevilla, 17 de noviembre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

## III

El Procurador de los Tribunales don Jaime Cox Meana, en nombre y representación de la entidad «Promotora Parque María Luisa, Sociedad Anónima» interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la anotación de demanda es procedente por cuanto cumple los requisitos del artículo 41.2 de la Ley Hipotecaria, pues la demanda es estimada como procedente y admitida por el Juzgado de Primera Instancia, número 10 de Sevilla, que fue quien libró el mandamiento, sin que la ley distinga, en orden a su anotación, el que sea demandante el titular registral o cualquier tercero. El que el recurrente tenga inscrita registralmente la finca a su nombre no ha impedido, el que un tercero (Gerencia Municipal de Urbanismo) se asigne la propiedad de dicha finca y que esta asignación haya tenido efectos jurídicos. Que la anotación preventiva de demanda, en cuanto medida cautelar, forma parte del derecho fundamental de tutela judicial efectiva (artículos 24 de la Constitución, 5-1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, auto del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1990 y sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas de 19 de junio de 1990), pretendiendo el recurrente que sé de publicidad a un hecho cierto, cual es, la existencia de actuaciones judiciales sobre determinada finca. Que no son admisibles los motivos de denegación alegados por el Registrador puesto que se fundamenta en meras consideraciones personales de carácter subjetivo y no en infracción de disposición legal alguna. Que de no anotarse la demanda y procederse a la anotación del proyecto de Compensación, como este último implica la cancelación de las inscripciones de dominio de todas las fincas aportadas y la creación de nuevas fincas, el recurrente se vería privado de su propiedad, haciendo inútil el procedimiento seguido.

## IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el demandante es el titular registral quedando protegido, a todos los efectos, por la ley, en tanto, no sea declarada la inexactitud registral, quedando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículos 1, 38, 41 y 34 de la Ley Hipotecaria que regulan los principios de legitimación y fe pública). Que la anotación preventiva de demanda tiene por objeto publicar registralmente, las pretensiones hechas valer

judicialmente, por las que se pone en entredicho la titularidad registral y han de ser dirigidas contra el titular registral, como demandado, para evitar que la posible enajenación por éste de la finca afectada, pudiera hacer surgir un tercero protegido que hiciera imposible el cumplimiento de la sentencia estimatoria de aquella pretensión (sentencia de 12 de junio de 1951 y resoluciones de 22 de abril de 1892, 30 de julio de 1895, 1 de diciembre de 1897, 7 de marzo de 1945, 29 de octubre de 1968, 20 de septiembre de 1990, entre otras).

## V

El titular del juzgado que dictó el mandamiento de anotación de demanda emitió el preceptivo informe señalando que si bien la medida cautelar solicitada era atípica y extraña (pues se acordó por auto y no por providencia) no era irrazonable, teniendo en cuenta los elementos existentes en el momento procesal en que se adoptó, así como, la importancia que la protección cautelar de los legítimos derechos e intereses de los demandantes tiene, puesta de relieve por el Tribunal Constitucional en sentencia 23/1992 y 218/1994, sin perjuicio que se entienda que el Registrador no practique la anotación por no permitirlo las normas reguladoras del Registro de la Propiedad.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, desestimó el recurso interpuesto confirmando la nota del Registrador, fundándose en sus alegaciones.

## VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 38, 41 y 42.1 de la Ley Hipotecaria:

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro un mandamiento de anotación de demanda de propiedad, como consecuencia de ejercitarse una acción declarativa del dominio. Se da la circunstancia de que la finca figura inscrita a favor del demandante. En el texto de la demanda se expone que el actual titular registral adquirió la finca por compra al anterior titular, pero la Gerencia Municipal de Urbanismo (demandado), se atribuye la propiedad de la finca por haberla adquirido por convenio urbanístico, que no inscribió, de tal anterior titular registral. Como consecuencia de ello, y estando afectada la finca por un plan urbanístico, llegado el momento de la constitución de la Junta de Compensación, se atribuyó por ésta la titularidad de la finca a aquélla entidad, circunstancia por la cual el titular registral interpone la demanda y, con objeto de evitar que su asiento pueda ser cancelado, solicita la anotación de la misma. El Registrador deniega la práctica de la anotación por hallarse la finca inscrita a favor del demandante. El titular registral que solicita la anotación recurre exponiendo que, si no se practica la medida cautelar en que consiste la anotación, se produce una situación de indefensión contra lo que establece el artículo 24 de la Constitución Española. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso y el recurrente apela el Auto Presidencial.

2. Sin prejuzgar ahora si pueden darse hipótesis en que la adecuada protección del titular registral aconseje admitir la posibilidad de tomar anotación preventiva de la demanda que aquél interpone sobre la finca que aparece inscrita a su favor, es obvio que, en el presente caso, la situación del titular registral es suficiente para que, precisamente por dicha titularidad, sin necesidad de otro asiento, su dominio no pueda ser cancelado si no es mediante el procedimiento en que él haya tenido las garantías que las leyes (que deben interpretarse siempre a la luz de la norma superior que supone la Constitución) establecen para evitar dicha indefensión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 5 de noviembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

## 1546

*RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Pilar Rodríguez Fernández, contra la negativa del Registrador de San Lorenzo de El Escorial, número 2, don Emiliano Hernández García, a inscribir una escritura de entrega de legado, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña María del Carmen Vidal Carnota, en nombre de doña María del Pilar Rodríguez Fernández, contra la negativa del Registrador de San Lorenzo de El Escorial, número 2, don Emiliano Hernández García, a inscribir una escritura de entrega de legado, en virtud de apelación de la recurrente.

### Hechos

## I

El 5 de octubre de 1990, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, se procedió por el Contador-Partidor a la entrega del legado a doña María del Pilar R.F., dispuesto a su favor, por don José Arturo R.F. en testamento de fecha de 5 de marzo de 1986, consistente en determinadas fincas con cargo al tercio de libre disposición.

## II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por cuanto según resulta de la nota de calificación que motivó la anterior presentación, existen y han coincidido presentados en el Registro, dos títulos autorizados por diferentes Notarios, en virtud de los cuales se atribuye como adquisición mortis causa, a un interesado por título de legado y a otro por título de herencia, el mismo inmueble. Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, el Registrador puede y debe tener en cuenta los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca, aunque hayan sido presentados con posterioridad por personas distintas, sin que en este caso la calificación denegatoria desnaturalice el principio de prioridad, en base a las razones siguientes: a) La determinación de los derechos a la sucesión del causante viene señalada en la declaración judicial de herederos abintestato en la que se recoge la existencia de un testamento autorizado por el Notario don José María Piñar Gutiérrez el 10 de septiembre de 1987, con el número 2.283 de su protocolo, testamento en el que solamente se dispone un legado y el nombramiento de albacea contador partidor, legado que no es el de la finca de la que en el presente documento se hace entrega. b) El documento que es objeto de calificación, en el que se hace entrega del legado de una finca determinada, se basa en un testamento anterior autorizado por el señor Sanz Iglesias en sustitución del señor Piñar, el 5 de marzo de 1986. c) La comparecencia del albacea Contador-Partidor, en la entrega del legado dispuesto en el primer testamento, aún admitiendo la validez del mismo (cosa que no parece posible), está sujeta a la observancia de unas reglas, como es el necesario concurso de los legitimarios a fin de prestar su consentimiento, o que preceda a dicha entrega el inventario, partición y liquidación de la herencia, para preservar los derechos que pudieran ser perjudiciales por un exceso de adjudicación que sobrepase el tercio de libre disposición. San Lorenzo de El Escorial, a 17 de diciembre de 1998. El Registrador». Posteriormente vuelto a presentar fue objeto de la siguiente calificación: «Se ratifica la nota de calificación puesta el 17 de diciembre de 1998, como consecuencia del asiento de presentación, número 966 del tomo 29 del Diario, de 24 de noviembre de 1998. San Lorenzo de El Escorial, a 12 de febrero de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

## III

La Letrada doña María del Carmen Vidal Carnota, en representación de doña María del Pilar Rodríguez Fernández, interpuesto recurso gubernativo contra la anterior calificación y alego: a) Que según la nota de calificación, en la declaración de herederos abintestato sólo se recoge la existencia del testamento otorgado el 10 de septiembre de 1987, en el que se dispone de un legado que no se refiere a la finca cuya posesión se entrega en la escritura presentada para su inscripción. Que la declaración de herederos procedió por no haber instituido heredero el causante en sus testamentos y para obtener la declaración sólo hay que acreditar tal extremo, no teniendo incidencia las disposiciones testamentarias, como