

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha estimó parcialmente el recurso interpuesto, con revocación de la nota de denegación de la inscripción y mantenimiento del cuarto defecto.

VI

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.506 a 1.520 y 1.859 y 1.884 del Código Civil y 10 y 11 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 de junio de 1991, 30 de septiembre de 1998, 26 de marzo de 1999 y 13 de marzo de 2000.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro una escritura por la que la Sociedad propietaria de una finca segrega de la misma ocho parcelas y las vende a otra Sociedad, por precio total de quince millones de pesetas, estableciéndose el siguiente pacto: «Pacto de retro.- Pactan expresamente las partes que la parte vendedora podrá recuperar las parcelas vendidas, reembolsando a la compradora el precio de venta y los gastos necesarios y útiles hechos en las parcelas vendidas. El plazo máximo para que la vendedora pueda ejercitar este derecho será el de un año contado a partir del día de hoy, debiendo notificar el ejercicio de su derecho, por lo menos quince días antes del vencimiento, de forma fehaciente. Asimismo satisfará la vendedora, caso de ejercer su derecho de recompra, el importe del vallado (que la compradora se había obligado a realizar), más los intereses legales del mismo y del precio recibido». «Para el caso de que la sociedad vendedora ejercitare su derecho de recompra y procediera a la venta de las parcelas a un tercero, la parte compradora tendrá un derecho preferente a la compra de las mismas, para lo que la Sociedad vendedora le notificará de forma fehaciente, lo siguiente: Nombre del comprador. Precio de la transmisión y plazo para ejercer el derecho preferente. El plazo de vigencia de este derecho no podrá ser superior a cuatro años». La Registradora deniega la inscripción por los siguientes defectos -aparte de otros no recurridos-. «En cuanto al pacto de retro de la estipulación séptima, porque el comprador más que adquirir un verdadero dominio temporal y resoluble sobre las fincas, parece procurarse una garantía sobre ellas, vulnerando la prohibición del pacto comisorio establecido en nuestro Ordenamiento Jurídico. 1.º Porque se añade al precio de la venta y a los gastos necesarios, otro importe más —el del vallado—, que puede encubrir el pago de intereses, independientes de los intereses legales. 2.º Porque la recuperación futura del dominio, por parte del vendedor, en el caso de que pudiera recuperar las fincas, no es plena, sino que está condicionada por el derecho preferente... para el caso de que el retrayente vendiera las fincas dentro del plazo de cuatro años. 3.º Porque existe una desigualdad visible entre los derechos y obligaciones de los contratantes. Por no estar distribuido el precio entre las fincas exigido por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria». Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso en cuanto a los defectos anteriormente expresados. La Registradora apela el auto presidencial.

2. Es cierto, como dice la Registradora, y ha repetido esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), que el pacto comisorio está prohibido en nuestro Ordenamiento cuando un contrato cumple funciones de garantía. Ahora bien, en el presente supuesto no hay datos que puedan hacer concluir que existe tal función, por lo que, si se tiene en cuenta, como ha dicho también este Centro Directivo (cfr. Resolución de 13 de marzo de 2000), que no puede presumirse el supuesto de hecho que da lugar a la aplicación de una norma prohibitiva, ni ésta aplicarse extensivamente, el defecto debe decaer.

3. En cuanto al defecto de falta de distribución del precio entre las fincas transmitidas, y descartada la función de garantía en la transmisión, para su estudio es preciso analizar los dos derechos de retracto que se establecen en la escritura. El primero de ellos es un retracto convencional como consecuencia del ejercicio del pacto de retro, y el segundo, un derecho de adquisición, también convencional, para el caso de que se ejercite el primero por el vendedor y, después, durante el plazo de cuatro años que se establece, se vendan las parcelas a un tercero. En el primero no es necesaria la distribución, pues ello sólo sería así si se estableciera expresamente-cosa que no se hace- que tal derecho puede ejercitarse aisladamente por cada finca, y, aunque se trata de una condición resolutoria de la venta (cfr. artículo 1506 del Código Civil), no es una resolución

por falta de pago, supuesto en el que sí sería necesaria tal distribución (cfr. artículo 11 de la Ley Hipotecaria).

4. En cuanto al segundo de los derechos de adquisición establecidos, no se expresa si tal derecho puede ejercitarse o no aisladamente por cada finca, pero este Centro Directivo no puede entrar en tal cuestión, dado el estrecho cauce en que se mueve el recurso (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario). Pero, incluso en el supuesto de que se entendiera que tal retracto puede ejercitarse aisladamente, es decir, finca por finca, tampoco es necesaria la distribución del precio, pues en tal supuesto el que tendría que pagar el retrayente sería el satisfecho por la venta, independientemente del precio por el que la finca se transmitió la primera vez.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial.

Madrid, 19 de febrero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

MINISTERIO DE HACIENDA

7347 *RESOLUCIÓN de 15 de abril de 2002, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hacen públicos la combinación ganadora, el número complementario y el número del reintegro de los sorteos de la Lotería Primitiva celebrados los días 11 y 13 de abril de 2002 y se anuncia la fecha de celebración de los próximos sorteos.*

En los sorteos de la Lotería Primitiva celebrados los días 11 y 13 de abril de 2002 se han obtenido los siguientes resultados:

Día 11 de abril de 2002:

Combinación ganadora: 8, 5, 6, 32, 24, 3.

Número complementario: 2.

Número del reintegro: 5.

Día 13 de abril de 2002:

Combinación ganadora: 23, 48, 29, 12, 39, 14.

Número complementario: 16.

Número del reintegro: 6.

Los próximos sorteos, que tendrán carácter público, se celebrarán los días 18 y 20 de abril de 2002, a las veintiuna treinta horas, en el salón de sorteos de Loterías y Apuestas del Estado, sito en la calle de Guzmán el Bueno, 137, de esta capital.

Madrid, 15 de abril de 2002.—El Director general, José Miguel Martínez Martínez.

MINISTERIO DEL INTERIOR

7348 *RESOLUCIÓN de 25 de marzo de 2002, de la Dirección General de la Guardia Civil, por la que se hace público el Acuerdo del Tribunal calificador de las pruebas de selección para la obtención de la habilitación como Instructor de tiro del personal de seguridad privada mediante el que se aprueba la lista de los participantes declarados aptos.*

Concluidas las pruebas de selección para la obtención de la habilitación como Instructor de tiro del personal de seguridad privada, convocadas por Resolución de 1 de febrero de 2001, de esta Dirección General (Boletín Oficial del Estado número 44, de 20 de febrero de 2001), se dispone lo siguiente: