

Se recurre alegando que el fiduciario en la legislación catalana tiene facultades para nombrar Albacea Universal no sólo respecto de los propios bienes, sino también de los sujetos al fideicomiso.

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia desestima el recurso por entender que, en la legislación catalana, no puede nombrarse por el fiduciario Albacea Universal cuyas facultades abarquen la venta de los bienes sujetos al fideicomiso.

Contra el Auto Presidencial se recurre ante este Centro Directivo.

2. Si se tiene en cuenta que el problema básico planteado y que es objeto de discusión es el de la posibilidad de que el fiduciario en un fideicomiso catalán «si sine liberis decesserit» pueda nombrar Albacea Universal con facultades para enajenar los bienes sujetos al fideicomiso, y que tal problema debe resolverse acudiendo a la legislación civil especial de Cataluña, la aplicación del mandato normativo contenido en la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial impide a esta Dirección General entrar a revisar la decisión del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, que ha devenido firme.

Esta Dirección General ha acordado no admitir el recurso interpuesto, devolviendo el expediente al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia.

Madrid, 20 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

3744

RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen Díaz Hernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orotava-Tenerife, don José Félix Merino Escartín, a cancelar determinadas anotaciones preventivas de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Juan Antonio López de Vergara Méndez, en nombre de doña María del Carmen Díaz Hernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orotava-Tenerife, don José Félix Merino Escartín, a cancelar determinadas anotaciones preventivas de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 24 de junio de 1970, mediante escritura pública autorizada por don don Vicente Leis Vidal, Notario de La Orotava, doña María del Carmen Díaz Hernández y sus hermanos, vendieron a la Comunidad de Aguas Barranco del Cerrudo, previa segregación de otro de mayor cabida, el siguiente inmueble: «Trozo de terreno, sito en el término municipal de La Orotava y punto que dicen Las Llaves que mide 200 metros cuadrados». En la citada escritura se hace constar: «... Segundo.—Los señores Díaz Hernández... autorizan en este acto a la Comunidad Barranco del Cerrudo, a atravesar el subsuelo de la totalidad de la finca descrita con galerías subterráneas en cualquier dirección para el alumbramiento y aprovechamiento de las aguas que discurran por dicho subsuelo en la forma que la comunidad estime más conveniente...» «Tercero.—Se hace constar y se pacta expresamente por los señores comparecientes que si en el plazo de cinco años, contados desde esta fecha, no se llevaran a efecto por la Comunidad los trabajos antes aludidos, o si realizados, hubiesen de ser abandonados por resultar infructuosos, la propiedad absoluta y en pleno dominio del trozo de terreno objeto de este contrato revertirá a manos de sus propietarios, señores Díaz Hernández...»

En autos de juicio de cognición 140/96, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de La Orotava, a instancia de doña María del Carmen Díaz Hernández y sus hermanos contra la Comunidad de Aguas de Barranco de Cerrudo, sobre resolución del contrato de compraventa antes referido, habiéndose allanado la compradora, fue dictada Sentencia con fecha 10 de octubre de 1996 en la que se estima la demanda y se declara resuelto el contrato de compraventa suscrito entre las partes con fecha 24 de junio de 1970, por cumplimiento de la condición resolutoria y que procede la reversión a manos de la actora y sus hermanos, de la propiedad absoluta y en pleno dominio del trozo de terreno objeto del mismo, sin que éstos tengan que abonar nada por los trabajos que se

hayan realizado y, asimismo, dejar sin efecto la autorización de perforar el subsuelo de la total finca, y también se acuerda la inscripción de la finca a favor de los hermanos Díaz Hernández en el Registro de la Propiedad, cancelando mediante el oportuno mandamiento las inscripciones o autorizaciones posteriores.

II

Presentado el correspondiente mandamiento de fecha 26 de diciembre de 1996, en el Registro de la Propiedad de La Orotava, fue calificado con la siguiente nota: «Inscrito el dominio de esta finca al folio 99, libro 354 del Ayuntamiento de La Orotava, inscripción 2.ª Suspendida la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras A) y B), obrantes al folio 99 del libro 354 de La Orotava, finca 12.003-N, porque no consta que los titulares de las mismas hayan sido ni demandados ni citados en el procedimiento que motivó el presente título, no habiéndose acreditado el hecho del que dimanaría la resolución, la cual se ha declarado por mero allanamiento del demandado que, a su vez, es la persona contra la que se dirigen los procedimientos que motivaron los embargos anotados, máxime cuando, al practicarse la demanda ya existían los asientos que ahora se pretende cancelar. Todo ello conforme a los artículos 1.3, 23, 37, 28, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, 100 y 175 de su Reglamento y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1996. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado expresamente. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha. La Orotava, 3 de noviembre de 1997. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Letrado don Juan Antonio López de Vergara Méndez, en nombre de doña María del Carmen Díaz Hernández, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alego: 1. Que conforme a lo declarado en la Resolución de 23 de septiembre de 1996, la resolución del contrato sinalagmático por incumplimiento tiende a cancelar desde un principio los efectos de lo convenido, colocando a los intervinientes en la misma situación en que se hallarían si el pacto no se hubiere celebrado, efecto que opera «ex tunc», y que lleva consigo la obligación de restituir a cada parte lo que haya recibido de la otra por razón de vínculo obligacional, lo que significa que la obligación se extingue como si nunca hubiese tenido existencia, sin perjuicio del respeto de los derechos de terceros adquirentes de buena fe, y la resolución del contrato supone la resolución de la obligación contraída, no sólo para el futuro, sino con carácter retroactivo, con la consecuencia de reintegrarse cada contratante de sus prestaciones por razón de negocio, cual sucede en los casos de nulidad y rescisión y en la condición resolutoria expresa del artículo 1.123 del Código Civil (Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1962, 21 de noviembre de 1963, 14 de marzo de 1964, 16 de octubre de 1967 y 31 de mayo de 1985). 2. Que conforme a lo que dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1980, los créditos anotados preventivamente en el Registro en virtud de mandamiento judicial por embargo, secuestros o ejecución de sentencia, sólo tienen preferencia en cuanto a créditos posteriores, según el artículo 1.923, apartado 4.º del Código Civil, pues la anotación preventiva de embargo no da al acreedor que la obtiene, preferencia alguna respecto de otras anteriores, ya que no crea ningún derecho. La anotación no altera la naturaleza de las obligaciones, ni convierte en hipotecaria la que no tenía antes ese carácter, pues su efecto único es que el acreedor que la obtenga sea preferido en cuanto a los bienes anotados solamente en cuanto a los acreedores que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad a la anotación (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 y 19 de octubre de 1981). Que tampoco se puede invocar la condición de extraño adquirente quien anota la traba del embargo con pleno conocimiento del contenido registral y por tanto de la pendencia de una condición resolutoria que impediría el juego del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, realizado el evento resolutorio se extingue la titularidad condicionada, con la plena retroacción de los efectos prevista en los artículos 1.120 y 1.123 de Código Civil y, por tanto, la ineficacia de los actos realizados «medio tempore» en la medida que limiten el derecho que surge con el cumplimiento de la condición (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1983). 3. Que la Resolución de 19 de noviembre de 1996 que se cita en la nota de calificación, trata de un supuesto distinto del presente. Que ha de señalarse que la nota

de calificación es contradictoria y conculca los derechos del transmitente cuya reversión ha quedado inscrita por cumplimiento de la condición resolutoria y se ha suspendido el mandamiento en cuanto a la cancelación de los embargos, pudiendo el recurrente ver expoliado su patrimonio por deudas de terceros que no tiene que soportar.

IV

El Registrador en defensa de la nota, informó: Que el primer aspecto a dilucidar es el de si los titulares de sendas anotaciones preventivas de embargo, practicadas con anterioridad a la presentación de la demanda en la que se solicita la resolución del derecho por ellos embargado han de ser demandados o, cuando menos, notificados en dicho procedimiento. Que es evidente que quienes adquieren derechos sobre finca sujeta a condición resolutoria saben de su situación claudicante y que producida la resolución quedarán extinguidos sus derechos. Sin embargo ha de tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria, y que para la plena eficacia de la condición resolutoria no basta la mera voluntad del vendedor sino que se requiere que se acredite fehacientemente el hecho desencadenante de la resolución y, según reiterada jurisprudencia, que exista la conformidad de los interesados o la subsidiaria declaración judicial. En este supuesto ha habido declaración judicial, pero sin que se les haya dado posibilidad a todos los interesados para intervenir. Que la doctrina de la Resolución de 19 de noviembre de 1996 es perfectamente aplicable a este caso. Que hay que señalar que habrá que citar a los titulares de asientos anteriores que traigan causa del comprador para que puedan hacer valer sus alegaciones y de este modo se compatibilice el pleno alcance real de la condición resolutoria inscrita con los principios de tutela judicial efectiva de los derechos y salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 24 de la Constitución). Que algo tendrán que decir los titulares de dichas anotaciones en un procedimiento en que se debate la continuidad del derecho embargado sobre si ha tenido lugar o no la inacción productora de la resolución de la compraventa, máxime cuando el demandado se ha allanado con la consiguiente privación del debate sobre el tema. Que los terceros tenían conocimiento tabular de la carga, pero es muy diferente tener noticia de la carga del hecho de tener conocimiento de que las consecuencias de dicha carga se están desarrollando en un procedimiento judicial, y la constancia judicial de la carga no se apoya más que en la manifestación del recurrente. Que si se ha inscrito la resolución de la compraventa es porque así lo ordena la autoridad judicial, junto a la intervención del perjudicado en el procedimiento y a la doctrina de los actos propios, no porque se haya acreditado el hecho que desencadena la resolución de la compraventa. Que apoyan los anteriores argumentos los artículos 82.2 y 84 de Ley Hipotecaria, 175 y 176 del Reglamento Hipotecario. Que en el caso de que los embargos lleguen a buen fin y la finca se inscribiera a favor de terceros adjudicatarios, éstos no adquirirán una finca libre, sino gravada con la misma condición resolutoria que en la actualidad, ya que la misma no puede entenderse cancelada por confusión de derechos ante la eventualidad de que la titularidad dominical actual que publica el Registro no sea la definitiva. Aparte de lo anterior, queda siempre a salvo el derecho a personarse en el procedimiento en que se dictó el embargo y obtener la cancelación del mismo haciendo mérito de su derecho sobre la finca y de su eficacia «ex tunc», o incluso mediante el correspondiente juicio declarativo contra el hipotético rematante de la finca.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias confirmó la nota de Registrador, fundándose en que se trata de un negocio jurídico sujeto a condición resolutoria, no del pacto comisorio del artículo 1.504 del Código Civil, y al que resulta aplicable la doctrina de la Resolución de 23 de septiembre de 1996. Ahora bien, al no haberse acreditado al Registrador el hecho o hechos determinantes de la condición resolutoria, de una manera objetiva e independiente de la voluntad de las partes, no procede estimar cumplida la condición resolutoria en los términos registralmente constatados y, en consecuencia cancelar los asientos derivados de la titularidad condicionada sin el consentimiento de sus titulares o resolución judicial recaída en procedimiento directamente entablado contra los mismos.

VI

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que habiéndose procedido a inscribir el dominio por reversión del derecho en cumplimiento de la condición resolutoria porque así lo declara una sentencia firme, mal podrá suspenderse la can-

celación de las anotaciones preventivas inscritas con posterioridad a aquella con base a cuestionarse la naturaleza o motivo de la referida resolución, alegando la posibilidad de conculcar derechos de terceros que ya tenían constancia tabular y judicial de la carga. Que no parece ajustado a Derecho que se cuestione el contenido de la Sentencia de la que trae causa el mandamiento calificado, a la que no se da valor alguno, con base a que el demandado se allanó a la misma, pues según jurisprudencia unánime el allanamiento no exime al Juez de valorar jurídicamente los hechos que sirven de fundamento fáctico a la parte actora.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.123 del Código Civil; 23, 37, 40, 82 y 107.10 de la Ley Hipotecaria; 175.6 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de octubre de 1929, 10 de enero de 1944, 17 de septiembre de 1985, 28 de mayo de 1992 y 23 de septiembre de 1996.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se vende una finca rústica a una comunidad de aguas en Canarias, quedando la venta sometida a la condición resolutoria de la no realización en determinado plazo de unos trabajos de alumbramiento de aguas. Con posterioridad, se anotan en el Registro varios embargos contra la compradora. Transcurrido el plazo, la vendedora reclama la resolución del contrato por no haberse efectuado tales trabajos; allanándose la compradora, se dicta sentencia firme ordenando la reinscripción a favor de los vendedores y la cancelación de las anotaciones de embargo contra la compradora posteriores a la venta. El Registrador reinscribe la finca a favor de los vendedores, suspendiendo las cancelaciones ordenadas por no haber sido citados ni demandados sus titulares ni haberse probado la los hechos que traerían aparejada la resolución. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 23 de septiembre de 1996), la condición como elemento accidental del negocio, fruto de la voluntad de las partes, despliega sus efectos de forma automática, de suerte que, en el caso de la condición resolutoria de una compraventa, dichos efectos se traducen, en caso de cumplimiento, en la reinscripción de la finca a favor del vendedor. Si a ello se añade que la ineficacia del contrato tiene efecto retroactivo, el cumplimiento de la condición tiene como consecuencia la extinción de los derechos que recaen sobre el dominio del comprador, sin necesidad del consentimiento de los titulares de tales derechos.

3. Adquiere, por ello, singular relevancia la prueba del cumplimiento de la condición resolutoria, y dicha prueba es uno de los puntos más controvertidos de la técnica hipotecaria. Si tal prueba se lleva a cabo cumplidamente, no cabe duda de que, además de la reinscripción del dominio, la constancia registral del cumplimiento traerá consigo la cancelación de todos los asientos que traigan causa del comprador.

4. Ahora bien, en el presente supuesto el cumplimiento de la condición no se ha probado, pues el mero hecho del allanamiento de la entidad compradora sólo produce efectos contra la misma —y de ahí la reinscripción a favor de los vendedores—, dada la relatividad de la confesión y de la cosa juzgada, pero no contra los titulares de derechos que no han sido ni siquiera citados en el procedimiento.

5. Con el escrito de recurso acompaña el representante de los vendedores determinados documentos que entiende acreditan el hecho. Pero en este recurso no pueden ser tenidos en cuenta documentos no presentados en tiempo y forma al Registrador (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario), sin que ello prejuzgue el efecto que dichos documentos puedan producir después de una nueva presentación.

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

Madrid, 22 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

3745

RESOLUCIÓN de 23 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «C. L. N., Sociedad Gestora de Carteras, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador Mercantil XVI de Madrid, don José María Rodríguez Berrocal, a inscribir una escritura de apoderamiento.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Jesús Castells Ranz y don Juan José Alastrue Armentúa, en nombre de «C. L. N., Sociedad Gestora de Carteras, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador Mercantil XVI de Madrid, don José María Rodríguez Berrocal, a inscribir una escritura de apoderamiento.