

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de ANTONIO DE LEYVA Y ANDIA  
Registrador de la Propiedad

## DERECHO HIPOTECARIO

### 1. CONSTITUYE UNA MENCION SUSCEPTIBLE DE SER CANCELADA COMO TAL LA EXPRESION CONTENIDA EN UNA INSCRIPCION DE FINCA RELATIVA A UNA SERVIDUMBRE DE AGUAS

a) Considerando que el asiento discutido fué practicado al inmatricular la finca con arreglo al Real Decreto de 6 de noviembre de 1865, de la que procede la actual, que tanto el artículo 13 de la Ley Hipotecaria de 1961 como la de 1909, exigían que las servidumbres se hicieran constar en la inscripción de dominio de los predios sirviente y dominante y en el artículo 30 se declaraban nulas aquellas que no figurasen en la inscripción de la finca gravada, supuesto que se da en el asiento discutido en el que además no consta la naturaleza, extensión y título del derecho controvertido, por lo que únicamente podría estimarse como un dato o referencia que según la legalidad a la sazón vigente podría surtir efectos contra tercero desde la fecha de presentación del título respectivo en el Registro.

b) Una de las finalidades pretendidas por la Ley de 8 de febrero de 1946 fué precisamente la de eliminar del Registro todos aquellos asientos que por su prolijo contenido perturban el sistema y contribuyan a perpetuar cargas y derechos extinguidos en los libros hipotecarios con detrimento de su claridad y de la contratación inmobiliaria, y por esto el artículo 98 de la Ley estableció que las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada no tendrán la consideración de gravámenes ni gozarán el beneficio de la fe pública, y deberán ser canceladas por el Registrador a instancia de parte interesada.

c) Al establecer la disposición transitoria primera de la misma Ley. apartado A), que caducarán y no producirán efecto alguno las menciones que en 1 de julio tuvieran quince o más años de fecha, procede la cancelación de la que ha sido objeto de este expediente, que no fué inscrita especial y separadamente, todo ello sin perjuicio de que las partes puedan acudir a los Tribunales para contender entre sí acerca de la existencia o validez de su derecho (Res. de 30 de mayo de 1961. B. O. de 7 de junio de 1961).

Con similares antecedentes e igual doctrina que la anterior, las Resoluciones de 15, 26 de junio y 2 de agosto de 1961.

2. ADQUIRIDA UNA FINCA CON PRECIO APLAZADO Y CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA, Y CONSTITUIDA HIPOTECA POSTERIOR POR EL COMPRADOR, ES NECESARIO PARA PODER CANCELAR LA REFERIDA HIPOTECA, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE PAGO POR EL COMPRADOR, EL HACER LA CONSIGNACION QUE ESTABLECE LA REGLA 6.ª DEL ARTICULO 175 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. PARA CANCELAR EMBARGOS PRACTICADOS SOBRE DICHA FINCA NQ ES NECESARIO MANDAMIENTO JUDICIAL

a) El pacto comisorio, con precedentes en el Derecho romano, en donde nació con la finalidad de que el vendedor no permaneciera indefinidamente ligado al vínculo contractual y recuperase su libertad si el comprador incumplía la obligación de pagar el precio, logró extenderse después a toda clase de contratos sinalagmáticos, y amparado por el derecho intermedio, acabó, merced al derecho consuetudinario, por estimarse siempre sobrentendido, si bien la resolución no podía tener lugar sin pronunciamiento judicial, régimen que pasó al Código francés y el artículo 1.124 del Código civil español.

b) Junto a este llamado pacto comisorio tácito, las partes pueden convenir una cláusula resolutoria expresa, al amparo de los artículos 1.255, 1.504 y 1.505 del Código civil, de evidente utilidad al permitir la resolución de pleno derecho sin necesidad de la intervención del Juez mediante la mera declaración de voluntad de aquel de los contratantes que hubiese cumplido sus compromisos, cuyo funcionamiento radica, según la doctrina, en el hecho de que la tutela jurídica no ha de limitarse a exigir la equivalencia de las prestaciones en el momento de la formación del contrato, sino también en la fase de ejecución.

c) Siempre que no se haya estipulado expresamente como cláusula penal un derecho del vendedor para retener y hacer suyas las cantidades que como precio o parte de él se le hubiesen entregado por el ejercicio de la facultad resolutoria, surge para las partes, según el artículo 1.123 del Código civil, la obligación de restituirse lo que hubiesen recibido, y, en su consecuencia, en la compraventa, el comprador deberá restituir la cosa y el vendedor el precio, y además, según el artículo 1.124, se extinguirán los derechos adquiridos por terceros, con posterioridad a la celebración del contrato, salvo lo establecido en la Ley Hipotecaria.

d) El artículo 11 de la Ley Hipotecaria vigente regula dos supuestos, de simple expresión de aplazamiento del pago —condición resolutoria tácita— que no surtirá efecto respecto de terceros, y —pacto comisorio expreso— susceptible de producirlos si se hallase inscrito, y en este último caso, por exigencia del artículo 1.504 del Código civil, es necesario para llevar a cabo la nueva inscripción a favor del vendedor que éste presente su título, y que se haga constar, según establece el artículo 59

del Reglamento, la notificación judicial o notarial hecha al comprador, y además, para poder cancelar las cargas y gravámenes constituídos por éste, se deberá cumplir lo requerido por el artículo 175-6.º del Reglamento, o sea consignar el importe de los bienes en un Establecimiento bancario o Caja Oficial, siempre que proceda el reintegro del precio.

e) Cuando las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial quedasen extinguidas por circunstancias que consten en el mismo Registro, como ocurre en el presente caso, en el que se practicaron dos anotaciones de embargo sobre finca sujeta a condición resolutoria, la providencia ejecutoria que para la cancelación impone como regla general el artículo 83 de la Ley, es innecesaria, dado el contenido especial del citado artículo 175-6.º del Reglamento, sin duda fundado en que su obtención sería superflua y dilatoria. (Res. de 3 de junio de 1961. "B. O." del 8 de julio.)

### 3. NO PUEDE CANCELARSE UNA ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA DE INCAPACIDAD POR PRODIGALIDAD MEDIANTE EL INFORME DEL JUEZ EN EL EXPEDIENTE GUBERNATIVO QUE ACREDITA HABERSE DICTADO SENTENCIA FIRME POR LA QUE SE DESESTIMO LA PRETENSION DEDUCIDA

a) La extinción del derecho inscrito o anotado engendra una discordancia entre el Registro y la realidad jurídica, que debe rectificarse conforme establece el artículo 40. b), de la ley Hipotecaria mediante la cancelación del asiento inexacto por el procedimiento establecido en el título IV de la misma Ley, sin que el Registrador pueda proceder de oficio fundado en informaciones más o menos personales, ni a instancia de parte interesada cuando no aporte los títulos necesarios, ya que sólo se deben tener en cuenta para la calificación los documentos presentados en tiempo y forma al hacer la petición del asiento correspondiente.

b) El artículo 83 de la Ley Hipotecaria establece que la cancelación de las anotaciones preventivas se llevará a cabo en virtud de una providencia ejecutoria, que ni ha sido presentada en el Registro ni puede sustituirse por un informe judicial en el expediente gubernativo, puesto que sólo deberán tener acceso al Registro, según el artículo tercero de la misma Ley, las escrituras públicas, ejecutorias y documentos auténticos.

c) La recurrente aparece legitimada, según el artículo sexto de la Ley Hipotecaria, para pedir la inscripción de su título de compraventa si bien existe el obstáculo que supone la vigencia de un asiento que impide la inscripción mientras no se canceló bien por su caducidad, si procediere conforme a los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento para su ejecución, bien mediante la presentación del testimonio de la sentencia recaída, que la causahabiente del vendedor pudiera obtener del Juzgado correspondiente. (Res. de 27 de Julio de 1961. "Boletín Oficial" del 16 de agosto.)