

III. Otras disposiciones

CORTES ESPAÑOLAS

CONVOCATORIA del Pleno de las Cortes Españolas para la sesión del día 14 de diciembre de 1964.

En uso de las facultades que a esta Presidencia otorgan el número 5.º del artículo 14 y el artículo 61 del Reglamento de las Cortes Españolas, se convoca al Pleno de las mismas para la sesión que comenzará el próximo lunes, día 14 de los corrientes, a las cuatro y media de la tarde.

Lo que se publica para conocimiento de los señores Procuradores y a los efectos oportunos.

Palacio de las Cortes a 7 de diciembre de 1964.—El Presidente, Esteban de Bilbao y Eguía.

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Córdoba don Luis Cárdenas Hernández contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital a inscribir una escritura de compraventa.

Excmo. Sr.. En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Córdoba don Luis Cárdenas Hernández contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital a inscribir una escritura de compraventa pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura autorizada el 27 de julio de 1963 por el Notario recurrente, los hermanos don Fernando, doña María de la Concepción, doña María Luisa, don Manuel y don Juan Ginés de Sepúlveda y Courtoy vendieron al Ayuntamiento de Córdoba, con destino a zona verde y precio global de 450.000 pesetas, que se distribuyeron por partes iguales, diversas parcelas afectadas por un plan de urbanización que les pertenecían «por quintas partes indivisas», estipulándose en la cláusula tercera de la escritura que «este contrato quedará resuelto en el caso de que por el excelentísimo Ayuntamiento se destinaren las parcelas adquiridas a finalidad distinta de la zona verde», solicitándose del Registrador pusiera al margen de las fincas la nota prevista en el artículo sexto del Reglamento Hipotecario;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento, porque, realizada la venta con la condición resolutoria que en el mismo se consigna, no se determina el precio que corresponde a cada una de las fincas transmitidas, conforme la doctrina del artículo once de la Ley Hipotecaria; detando tomada en su lugar anotación preventiva por término de sesenta días hábiles a los tomos, libros, folios, números de fincas y letras que indican los cajetines puestos al margen de las respectivas descripciones»;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el Ayuntamiento adquiere las fincas no como bienes de propios, sino para uso y dominio público, por lo que quedan fuera del tráfico registral y desinmatriculadas del Registro, debiendo, por tanto, el Registrador abstenerse de inscribir las como fincas separadas e independientes, limitándose a hacer constar el cambio de destino de las mismas, de acuerdo con lo previsto en el artículo sexto del Reglamento Hipotecario y como expresamente se solicita en la cláusula cuarta de la escritura; que le resulta extraña la referencia por el Registrador a la doctrina del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, ya que este precepto se refiere al aplazamiento de pago de precio con condición resolutoria explícita que en su estimación práctica se refiere a la hipoteca, mientras que en el presente caso el precio ha sido íntegramente satisfecho y falta la fijación de un plazo para el cumplimiento de la condición, por lo cual no es aplicable el indicado criterio de analogía; y que además, así como el incumplimiento del pago dentro del plazo pactado es comprobable en cualquier momento y el artículo 59 del Reglamento Hipotecario sólo exige que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta, acompañando el título, en cambio, en el caso del recurso, la condición objeto de la escritura sólo podría comprobarse por medios extrarregistrales,

prestándose a discusión si la condición se cumple o no por el Ayuntamiento, todo lo cual sería desvirtuar el contrato, con olvido además de que la citada Corporación es una persona de derecho público y como tal sujeta en su actuación a una legislación administrativa específica;

Resultando que el Registrador informó: Que son dos las cuestiones de que tratará: la naturaleza del asiento que indica el pase de una finca de dominio privado al público y la necesidad o no de distribuir el precio entre varias fincas vendidas cuando se conviene su devolución si se cumple la condición resolutoria expresamente pactada; que si un bien de dominio público excluido de la exigencia del registro (artículo quinto del Reglamento Hipotecario) cambia de destino y se convierte en propiedad privada, la alteración se hace constar registralmente mediante un asiento de inscripción (artículo sexto del Reglamento Hipotecario), con las formalidades inmatriculadoras que acrediten la desafectación; que si, a la inversa, un bien de propiedad privada pasa a ser de dominio público, este cambio de destino se hace constar en el Registro por medio de una nota marginal (artículo sexto, párrafo segundo); que se discute la naturaleza de esta nota y parece práctico, análogamente a como dispone el artículo 63 del citado Reglamento, inscribir la finca a nombre del adquirente, haciendo constar su carácter de dominio público; que cuando se vende una porción segregada de una finca, la porción segregada se inscribe como finca nueva (artículo 49 del Reglamento Hipotecario), por lo que es procedente la inscripción señalada, poniendo al margen de la misma la nota de afección al dominio público; que cuando sobre una finca que pasa al dominio público existen derechos reales o limitaciones del dominio que se dejan subsistentes o se constituyen en el título de enajenación, de acuerdo con los principios generales del sistema y lo dispuesto en los artículos 32 y 63 del Reglamento Hipotecario, se debe inscribir la transmisión haciendo constar al margen del correspondiente asiento el destino público de la adquisición; que aplicando los razonamientos expuestos al caso discutido, es indudable que procede inscribir la adquisición a nombre del Ayuntamiento de Córdoba, con las limitaciones y condiciones expresamente constituidas o que ya figuraban inscritas; que la condición resolutoria precautoriamente convenida para garantizar la efectividad de lo pactado constituye una especie de carga o gravamen que afecta a la esencia del dominio, siendo indudable su accesibilidad al Registro; que la condición estipulada con carácter resolutorio de que las parcelas vendidas se destinan a zona verde es un pacto asimilable al de *lex comisorias*, por lo que su tratamiento hipotecario debe ser equivalente, distribuyéndose, por tanto, entre las varias parcelas el precio total convenido, de acuerdo con el principio de especialidad, para garantía de terceros adquirentes; que el artículo 11 de la Ley Hipotecaria regula los efectos del aplazamiento de pago y aunque el tenor literal del precepto se refiere a la compraventa, permuta o adjudicación la generalidad de la doctrina entiende que es de aplicación siempre que haya que abonar alguna cantidad en dinero, bien directamente o como consecuencia del incumplimiento de alguna obligación si se hubieran atribuido al hecho efectos resolutorios frente a terceros; que aunque la Ley de Expropiación Forzosa concede a los antiguos dueños de una finca expropiada un derecho de reversión de parcelas sobrantes y para el supuesto de cambio de destino que las desafectare del previsto en la expropiación nada impide que los contratantes, por virtud del principio de libertad de pactos, junto a este derecho de reversión, atribuyan efectos resolutorios al cambio de destino de la finca vendida, condición que funciona automáticamente, por lo que es necesaria la determinación específica de la parte de precio que corresponde a cada finca; que además en la escritura calificada se contienen dos cláusulas contradictorias de imposible cumplimiento a la vez; aquella en que se pide la extensión de la nota marginal de desinmatriculación y aquella otra en que se pacta la condición resolutoria para el caso de que la finca vendida no se dedique a zona verde, pues si la finca ha desaparecido registralmente al extenderse la nota, mal se puede establecer sobre la misma ningún gravamen de carácter real; que ha tenido en cuenta al hacer su calificación los artículos 47 del Reglamento Hipotecario y 20 de la Ley; que aunque el cumplimiento de la condición se comprobare extrarregistralmente, siempre habría que probar documentalmente en el Registro su cumplimiento; que la falta de fijación de un plazo y el modo de acreditar el cumplimiento de la condición establecida indica falta de claridad, y que la circunstancia de que el comprador sea una entidad de Derecho público no quita carácter civil a la venta de que se trata, la cual admite las condiciones legales que las partes convengan;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario;