

RESOLUCIÓN de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Emilio Peña Tarragona, en nombre de doña Asunción Vilanova Tarruel, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Cervera.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Emilio Peña Tarragona, en nombre de doña Asunción Vilanova Tarruel contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cervera a inscribir una resolución de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación de la recurrente;

Resultando que por escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Ramón Faus Esteve el 28 de septiembre de 1964, doña Asunción Vilanova Tarruel vendió a doña Dolores Puigbó Ballús diversas participaciones indivisas de fincas sitas en término de Rocallaura, del distrito registral de Cervera; que el precio total fué de doscientas cincuenta mil pesetas, que se convino se haría efectivo en cinco plazos anuales de cincuenta mil pesetas, pagaderas el día 1 de enero de los años 1965 a 1969 inclusive; que la falta de pago se garantizó en la cláusula cuarta de la escritura, que dice así: «La falta de pago de uno de los plazos o anualidades del precio aplazado, una vez transcurrido un mes del vencimiento, producirá de pleno derecho la resolución de esta venta, y, por tanto, la vendedora, una vez practicado el requerimiento prevenido en el artículo 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento de la Ley Hipotecaria, reacquirirá el pleno dominio de las participaciones indivisas de las fincas enajenadas y podrá obtener la nueva inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad, acompañando la primera copia de esta escritura y del acta del aludido requerimiento»; que, salvo en cuanto a dos fincas que no estaban previamente registradas, la escritura se inscribió en el Registro, con expresión de la condición resolutoria pactada; que don José Lladó Graner, propietario de la mitad indivisa de las fincas vendidas, consignó la cantidad de cuarenta mil pesetas, importe del primer plazo del precio de la venta realizada, y ciento sesenta mil pesetas más en concepto de fianza para responder de los restantes (parte correspondiente a las fincas que habían sido inscritas), con objeto de que fuesen reembolsadas a la compradora, a la que demandó el 24 de diciembre de 1964 en juicio de retracto de comuneros, aceptándose la consignación por providencia del día siguiente; que el 1 de enero de 1965, fecha de vencimiento del primer plazo aplazado de la venta realizada por doña Asunción Vilanova Tarruel a doña Dolores Puigbó Ballús, ni la compradora ni ninguna otra persona pagó a la vendedora el importe del mismo; que el 27 de marzo de 1965 se dictó sentencia favorable a las pretensiones del retrayente, condenándose en rebeldía a la compradora, doña Dolores Puigbó Ballús, a otorgar escritura de venta a favor del actor de las participaciones adquiridas, ordenándose un depósito en la Caja General de Lérida para responder de los pagos que hubiera que hacer a la señora Puigbó; que por auto aclaratorio de 29 de marzo de 1965 se declaró que el pago de los plazos «deberá realizarse directamente a la vendedora, Asunción Vilanova Tarruel, y no a la compradora, Dolores Puigbó Ballús, por tratarse de una venta a plazos»; que el 20 de mayo se expidió mandamiento de la anterior sentencia, que fué presentado en el Registro el día 22, tomándose anotación preventiva por defectos subsanales; que el día 19 de junio de 1965, doña Asunción Vilanova Tarruel, por no haber recibido el primer plazo del precio convenido en la escritura de venta otorgada a favor de doña Dolores Puigbó Ballús, comunicó notarialmente a ésta que, de conformidad con lo que habían estipulado, quedaba resuelta la venta; que la citada acta fué presentada en el Registro, junto con la escritura de venta, el 23 de los mismos mes y año, y que el 3 de julio de 1965 se otorgó por el Juez de Cervera, en rebeldía de doña Dolores Puigbó Ballús, escritura de venta de las participaciones que había adquirido de las fincas objeto de este recurso en favor del retrayente, don José Lladó Graner, que fué presentada en el Registro el día 9 e inscrita el 19 del mismo mes;

Resultando que sobre la copia del acta por la que se comunicó la resolución de la venta de doña Asunción Vilanova Tarruel a doña Dolores Puigbó Ballús y sobre la de tal escritura que la acompañaba puso el Registrador la siguiente nota: «Denegada la inscripción...: primero, porque las fincas figuran inscritas a favor de tercero, José Lladó Graner, en virtud de ejecución de sentencia dictada en juicio de retracto de comuneros, y segundo, porque en el referido juicio se dictó providencia judicial, considerando verificado el pago del precio aplazado por consignación del actor, no pudiendo, por tanto, tener eficacia contra el mismo los efectos resolutorios del artículo 11 de la Ley Hipotecaria. No se ha practicado operación alguna en cuanto a la participación vendida de las fincas primera y última por falta de previa inscripción»;

Resultando que don Emilio Peña Tarragona, en nombre de doña Asunción Vilanova Tarruel, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que la escritura de retracto no se otorgó hasta el día 3 de julio de 1965, o sea con posterioridad al requerimiento notarial de resolución, que tuvo lugar el 19 de junio anterior; que dicha escritura fué otorgada por el Juez de Primera Instancia de Cervera en rebeldía de la demandada, doña Dolores Puigbó Ballús, y por el retrayente, don José Lladó Graner, sin que concurriese la vendedora, doña

Asunción Vilanova, que no había sido demandada de retracto, por lo que desconocía dicho juicio hasta el momento en que se le denegó la inscripción de su título; que la consignación del precio por el retrayente se hizo a favor de la compradora y asimismo el depósito posterior, aunque por auto aclaratorio posterior a la sentencia se previno que el pago de los plazos se realizase a favor de la vendedora; que de lo anterior resulta evidente, así como en el total contenido de la inscripción, que a doña Asunción Vilanova, no demandada en autos, no se le ha pagado el primer plazo del precio, no se le ha ofrecido la entrega del mismo ni se ha consignado en forma a su disposición; que la condición resolutoria explícita no se ha cancelado registralmente, por lo que, al subsistir, afecta al retrayente subrogado en los derechos y obligaciones de la compradora, doña Dolores Puigbó; que por imperio del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 37 de la misma, las condiciones resolutorias explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad perjudican siempre a tercero; que corrobora el anterior criterio la Resolución de 17 de enero de 1933, entre otras; que, además, don José Lladó Graner, inscribiente posterior en mérito de retracto de comuneros, no tiene ni puede tener la cualidad de tercero, ya que, según el artículo 1.521 del Código Civil, el retracto legal es el derecho de subrogarse, «con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago»; que la subrogación en las mismas condiciones de la primera compraventa no crea un tercero, sino que sustituye plenamente a una de las partes contratantes; que el requerimiento notificando la resolución operada por el impago del primer plazo del precio aplazado se practicó en la forma requerida por el artículo 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario a la compradora en su domicilio de Barcelona, señalado en la escritura, persona que, según el Registro, continuaba teniendo inscrito a su nombre el dominio de las participaciones indivisas, titular, por tanto, de las mismas, a tenor del artículo 38 de la Ley Hipotecaria; que para que el pago produzca efectos liberatorios deberá hacerse a la persona en cuyo favor estuviere constituida la obligación o a otra autorizada para recibirlo en su nombre (artículo 1.162 del Código Civil), por lo que, siendo la acreedora del precio aplazado doña Asunción Vilanova, a ella debió hacerse el pago y, en su caso, consignarlo a su nombre, y que, por tanto, si no había cobrado el precio correspondiente al plazo vencido en el momento de practicar el requerimiento y la consignación efectuada en los autos del juicio de retracto tuvo efecto en favor de persona distinta de la acreedora, la cual no aparece, por otra parte, notificada en momento alguno, ésta no produce los efectos del pago por no sujetarse a las normas de los artículos 1.167, 1.180 y 1.162 del Código Civil;

Resultando que el Registrador informó: que la inscripción de las participaciones de los inmuebles objeto del recurso a favor del retrayente, señor Lladó, se realizó de acuerdo con el principio de prioridad, prestando, por otro lado, acatamiento y cooperación a los Tribunales de Justicia en la efectividad de sus decisiones; que presentado el mandamiento correspondiente, se suspendió la inscripción por falta de la oportuna escritura, que, presentada dentro de plazo, retrotrajo sus efectos a la fecha en que lo fué el mandamiento citado, de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria; que el acta de requerimiento del pago por la vendedora y la escritura que le acompañaba, presentadas en el Registro con posterioridad al mandamiento, eran títulos contradictorios que había que calificar en consonancia con el anterior mandamiento, de acuerdo con el criterio sentado en las Resoluciones de 26 de mayo 1955 y 22 de octubre de 1952; que a la vez que el principio de prioridad quedaba cumplido en el fondo y en la forma, se llenaba la exigencia del tracto, que requería para la constatación registral de la prohibición de enajenar en el plazo de cuatro años, propia del retracto legal cuestionado, la previa inscripción del derecho del retrayente, a tenor del artículo 103 del Reglamento Hipotecario, decretado en el fallo recaído, produciéndose, en consecuencia, el efecto esencial de la «fides» pública, de protección a quien había adquirido en las condiciones del retrayente, previstas en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; que pretende el recurrente que el segundo comprador es «parte» en el contrato, y sin ánimo de polemizar, estima que no hay que confundir el tercero civil con el tercero hipotecario, y don José Lladó Graner reúne las condiciones que la Ley exige para que se dé esta figura; que es evidente que la condición resolutoria, inscrita debidamente en el Registro, produce efectos frente a todos; pero el favorecido por la misma ha de llenar las formalidades establecidas, que en este caso se han producido tardamente, por lo que no es posible acceder a la pretensión del recurrente, y que, a mayor abundamiento, consta el pago por consignación del retrayente, estimado bastante por el Juez, y en cuya valoración no compete entrar al Registrador, por cuanto cae fuera del ámbito de su calificación, que en los títulos judiciales se circunscribe, como es sabido, a la competencia del Juzgado, congruencia del mandato con el procedimiento o juicio seguido, formalidades externas del título y obstáculos que surjan del Registro, a tenor del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, sin que le sea admitido entrar en el fundamento de las decisiones judiciales, como reiteradamente tiene dicho la Dirección General, entre otras, en las Resoluciones de 25 de mayo de 1948 y 6 de febrero de 1953;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la

nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario;

Resultando que el recurrente se alzó de la decisión presidencial y a sus anteriores alegaciones agregó: Que los asientos del Registro sólo se extinguen en cuanto a tercero por su cancelación o por la inscripción de su transferencia; que la inscripción de transferencia sólo puede realizarse por la voluntad del titular registral o por sentencia judicial que le condene a la misma; que doña Asunción Vilanova, titular de la condición resolutoria inscrita, no ha transferido a don José Lladó ni a otra persona ninguna cosa ni sentencia alguna ha ordenado la cancelación de la expresada condición resolutoria; que la escritura de retracto se otorga en nombre y rebeldía de la compradora, doña Dolores Puigbó por el Juez de Cervera, que no se atribuye ninguna representación de doña Asunción Vilanova; que tampoco se ha extinguido la inscripción de la condición resolutoria por cancelación del derecho inscrito; que, por tanto, no constando extinguido el derecho dimanante de la condición resolutoria explícita, ni por transferencia ni por cancelación, doña Asunción Vilanova tiene a su favor la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor, a todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, sin que sea admisible una especie de cancelación tácita, no admitida por la Ley, y que en cuanto a la consignación del precio reitera sus anteriores razonamientos, ya que ni ha sido parte en el juicio de retracto, ni la consignación se ha hecho a su nombre. ni ha recibido ningún pago;

Vistos los artículos 1.504, 1.521 y 1.522 del Código Civil, 11, 17, 18, 23, 24 y 66 de la Ley Hipotecaria, 59, 99 y 175, sexto, del Reglamento para su ejecución, las sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1929, 27 de febrero de 1933, 11 de octubre de 1941 y 11 de mayo de 1965 y las Resoluciones de este Centro de 22 de octubre de 1952 y 26 de mayo de 1965;

Considerando que los efectos de las condiciones resolutorias inscritas en el Registro de la Propiedad afectan a todo adquirente de un inmueble gravado con esta carga, al tener pendiente su derecho del posible ejercicio de la acción resolutoria por el titular, siempre que hayan tenido lugar las circunstancias que le sirven de fundamento y se haya realizado, cuando se trate de una venta, la notificación judicial o notarial a que se refiere el artículo 1.504 del Código Civil y el 59 del Reglamento Hipotecario;

Considerando que sobre esta base y al no haber recibido en 1 de enero de 1965 la vendedora, doña Asunción Vilanova, la parte de precio que en ese día debería habersele entregado, notificó en 19 de junio del mismo año a la compradora, doña Josefa Puigbó, su voluntad de dar por resuelto el contrato de compraventa pactado, por lo que hay que examinar si esta notificación reúne los requisitos legales necesarios para, junto con la escritura de venta, provocar la nueva inscripción a favor de la vendedora;

Considerando que al interponer el comunero don José Lladó demanda de juicio de retracto y obtener sentencia favorable, se presentó en el Registro el 22 de mayo de 1965 testimonio de la misma—o sea, antes de la práctica del requerimiento a la compradora—, de la que se tomó anotación preventiva por defecto subsanable, y dentro del plazo del asiento de presentación tuvo entrada la escritura de 3 de julio del mismo año. en ejecución de la sentencia anterior, por la que el retrayente adquiría las cuotas indivisas del inmueble, que fueron inscritas a su nombre, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, se ha de considerar como fecha de su inscripción la del asiento de presentación, es decir, el 22 de mayo;

Considerando que de esta forma, el funcionario calificador aplicó correctamente el principio de prioridad regulado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de despachar los documentos ingresados en el Registro por orden cronológico de su presentación, así como la reiterada doctrina de este Centro de que si se trata de títulos contradictorios, la escritura que con las debidas formalidades tuviera acceso en primer lugar será la que gozará de los beneficios del sistema, siempre teniendo en cuenta la facultad y deber que los Registradores tienen de examinar los documentos pendientes de despacho que puedan contribuir a una más acertada calificación y a evitar la práctica de asientos inútiles o innecesarios;

Considerando que, según el artículo 1.521 del Código Civil, el retrayente se subroga en las mismas condiciones estipuladas en el contrato en el lugar del comprador, de manera que, salvo en el cambio de persona, queda subsistente en todo el contrato pactado, y por eso se considera que existe una sola transmisión tanto a efectos fiscales como civiles, y de ahí que el retraído no responda del saneamiento al retrayente, y éste, a su vez, tenga acción directa contra el vendedor e incluso no sea necesario demandar a este último, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, sin que ello suponga vulnerar el principio de que nadie puede ser condenado sin ser oído y vencido en juicio;

Considerando que de todo lo expuesto se deduce que la notificación hecha el 19 de junio de 1965 por doña Asunción Vilanova no se practicó a la persona que, según el Registro, podía aparecer como dueña del inmueble por ser comprador directo del mismo y, al no haberse realizado correctamente este requerimiento, falta, por tanto, uno de los requisitos esenciales esta-

blecidos en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario para poder practicar la nueva inscripción, y además, a mayor abundamiento, la propia sentencia declara bien hecha la consignación del precio por el retrayente—sin que al funcionario le sea dado entrar en el fundamento de esta decisión, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley y 99 de su Reglamento—a favor de la vendedora, cuestión ésta que los interesados podrán ventilar en el procedimiento correspondiente, y sin que, por otra parte, lo expuesto signifique desconocer los efectos naturales de toda condición resolutoria, que en este caso continuará subsistente, siempre que se cumplan los requisitos legales.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 26 de septiembre de 1967.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona.

MINISTERIO DEL EJERCITO

RESOLUCION de la Comisión de Compras de la Dirección General de Industria y Material por la que se hace público el resultado del concurso celebrado para la adquisición de cinco tractores de ruedas de 70 a 90 HP. con pala cargadora y retroexcavadora.

En el concurso celebrado el día 15 de junio de 1967 para la adquisición del material arriba indicado, con destino a este Ministerio, ha recaído y ha sido aprobada por la Superioridad la siguiente adjudicación:

A «Macmor. S. A.», en 6.350.000 pesetas.

Lo que se publica para general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38 del texto articulado de la Ley de Bases de Contratos del Estado.

Madrid, 13 de octubre de 1967.—El Comandante Secretario, 3.215-7

RESOLUCION de la Comisión de Compras de la Dirección General de Industria y Material por la que se hace público el resultado del concurso celebrado para la adquisición de un equipo para tratamiento automático de datos.

En el concurso celebrado el día 31 de mayo de 1967 para la adquisición del material arriba indicado, con destino a este Ministerio, ha recaído y ha sido aprobada por la Superioridad la siguiente adjudicación:

A «Internacional Business Machines, S. A.», en 59.046.492 pesetas.

Lo que se publica para general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38 del texto articulado de la Ley de Bases de Contratos del Estado.

Madrid, 13 de octubre de 1967.—El Comandante Secretario, 3.217-7.

RESOLUCION de la Comisión de Compras de la Dirección General de Industria y Material por la que se hace público el resultado del concurso celebrado para la adquisición de 120 máquinas mecanográficas eléctricas.

En el concurso celebrado el día 31 de mayo de 1967 para la adquisición del material arriba indicado, con destino a este Ministerio, ha recaído y ha sido aprobada por la Superioridad la siguiente adjudicación:

A «Comercial Mecanográfica, S. A.», 23.600.000 pesetas.

Lo que se publica para general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38 del texto articulado de la Ley de Bases de Contratos del Estado.

Madrid, 13 de octubre de 1967.—El Comandante Secretario, 3.216-7.