

Emisión 10 de junio de 1940.—Sorteo número 92

Se amortizan 278 títulos de la serie única, de 1.000 pesetas nominales cada uno, números 244.987 al 245.264.

Todas las numeraciones correlativas citadas son inclusive los números de sus extremos.

Al presentar a reembolso los títulos amortizados, deberán llevar unido el cupón del vencimiento siguiente al de 1 de enero de 1974.

Madrid, 27 de diciembre de 1973.—El Director general, Eduardo Junco Mendoza.

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Trinidad Cantos Galdámez, en representación de doña Basilisa Carreras Temprado, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Cuenca.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Trinidad Cantos Galdámez, en representación de doña Basilisa Carreras Temprado, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Cuenca en una escritura de resolución de compraventa mediante una nueva venta, pendiente en este Centro en virtud de apelación del funcionario calificador;

Resultando que por escritura otorgada en Cuenca ante el Notario don Antonio Pérez Sanz el 10 de junio de 1969, doña Basilisa Carreras Temprado vendió a don Pascual Crespo de Marco, por el precio de mil quinientas pesetas, un solar sito en la calle Menéndez y Pelayo, número 46, que el adquirente inscribió en el Registro de la Propiedad; que aunque en la escritura no se hizo constar ningún condicionamiento, el motivo determinante del negocio jurídico fué que posteriormente la vendedora tendría preferente derecho a ocupar una vivienda en el edificio que el comprador se proponía levantar en el local adquirido, y que, por dificultades económicas éste no pudo realizar la construcción proyectada, por lo que, después de diversas gestiones, los otorgantes decidieron de mutuo acuerdo dejar sin efecto la operación realizada, para lo cual otorgaron nueva escritura el 18 de octubre de 1971 ante el Notario don Antonio Varona Díaz, en la que los interesados, para volver a la situación inicial, manifestaron que «han decidido dejar sin efecto» la anterior compraventa, estipulándose que «don Pascual Crespo de Marco, con consentimiento de su esposa, transmite a doña Basilisa Carreras Temprado el pleno dominio de la finca descrita, y ésta la acepta y la adquiere libre de cargas», y a su vez el señor Crespo de Marco declara que «tiene recibido de la señora Carreras Temprado el precio que se estipuló y entregó en la relacionada escritura de mil quinientas pesetas, y otorga carta de pago»;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción por el defecto que se reputa insubsanable de resultar el acto en el contenido, contradictorio en sus propios términos, en cuanto se lo hace revestir a la vez el carácter de resolución de compraventa y de venta nueva, sin que pueda válidamente encajarse en ninguno de dichos negocios, toda vez que la previa transmisión que dice dejar sin efecto constituyó en su día, según los antecedentes del Registro, un contrato de compraventa perfecto y consumado, sin pacto de cláusula resolutoria alguna, y la nueva venta que pudiera deducirse al presente carece de precio real y efectivamente entregado al hacerse servir a la actual transmisión el precio que se estipuló y entregó en la anterior. Todo lo cual, unido a la ambigüedad resultante de las estipulaciones de las partes, contraria a la claridad y determinación que inspira la publicidad registral, impide la inscripción»;

Resultando que el nombrado Procurador, en la representación que ostentaba, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que tanto la legislación como la doctrina y la jurisprudencia enseñan que es lícito el acuerdo resolutorio de la compraventa y cualquier otro negocio jurídico anterior, distinguiéndose en tal resolución dos aspectos: El convenio resolutorio y la nueva transmisión de lo que recíprocamente recibieron en el contrato anterior; que igualmente la doctrina y la jurisprudencia reconocen con amplitud el principio de autonomía de la voluntad en la resolución de contratos precedentes, siempre que no se perjudique a terceros; que el artículo 1.508 del Código Civil dispone que la venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones y además por las expresadas en los capítulos anteriores y por el retrato convencional y por el legal; que ni no estableciéndose ninguna limitación, el precepto comprende naturalmente todo supuesto de compraventa perfecta y consumada, aunque no se haya establecido pacto previo de resolución; que la principal consecuencia de la resolución es que quede sin efecto el contrato anterior, recuperando

el vendedor la cosa y el comprador el precio, siendo ambos liberados de sus anteriores obligaciones, que la nota calificadora sólo contempla el aspecto rescisorio de la resolución, olvidando la obligación de devolverse recíprocamente lo recibido, que da lugar a la nueva escritura de compraventa; que en esta escritura hay transmisión y hay precio que, es el mismo que se estipuló y entregó en la compraventa anterior, y que no existe ninguna ambigüedad en las estipulaciones del documento calificado, como puede apreciarse en un examen del mismo;

Resultando que el Registrador informó: Que el contenido del Registro respecto de la finca objeto del recurso es el siguiente: a) Inscripción 1.ª de compraventa en favor de don Pascual Crespo de Marco y su esposa, para la sociedad conyugal, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria. No figura pacto ni determinación accesorio alguna en ella ni figuraba en la escritura, como demuestra la nota al margen del correspondiente asiento de presentación, que no hace referencia a suspensión o denegación alguna. La fecha del asiento de inscripción es de 31 de diciembre de 1969. b) Anotación preventiva de suspensión de embargo, letra A, caducada, mas no cancelada, en favor de don Domingo Arias Montoya, mayor de edad, casado, ebanista, practicada en méritos de procedimiento ejecutivo 116/71, seguido en el Juzgado de Primera Instancia de Cuenca, en reclamación de 100.464 pesetas de principal más otras 40.000 para costas y gastos, contra el señor Crespo de Marco, declarado en rebeldía. La expresada anotación fué tomada en suspensión de la de embargo por falta de cumplimentar el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, mediante citación o notificación a la esposa del deudor. c) Asiento de presentación de la escritura calificada con nota indicativa de la interposición del recurso y referencia a la calificación que ha dado lugar a la misma; que los defectos señalados en la nota recurrida son tres: 1.ª Contradicción entre los propios términos del contrato que identifican los conceptos de transmisión «ex novo» o nueva venta y resolución de la precedente, dando como resultado ambigüedad y confusión. 2.ª La inexistencia de resolución del contrato anterior; y 3.ª La carencia de precio real y efectivamente entregado; que deja sin efecto la falta últimamente señalada pese a lo ilógico de resultar el precio fijado muy inferior al que arroja la compraventa de valores, tratarse de una compraventa posterior en año y medio a la anterior sin tener en cuenta la plusvalía y los beneficios que supondría la reserva de piso que la vendedora tenía sobre el edificio que, según dicen los otorgantes, el comprador proyectaba levantar en el solar adquirido, todo lo cual hace pensar en la simulación; que la naturaleza del derecho que se inscribe es una de las circunstancias esenciales de la inscripción y ha de expresarse con toda claridad y como nuestro sistema de transmisión es causalista, igualmente clara ha de ser la causa de la transmisión, que la denominación que se da al negocio convenido de «resolución de compraventa mediante una nueva venta» no expresa con claridad la causa del contrato e induce a confusión; que además, el título es contradictorio, porque «resolución de venta» y «nueva venta» son dos conceptos jurídicos muy diferentes, sin que la contraposición de los mismos quiera dar a entender que cabe resolución voluntaria de venta; que la resolución es un concepto negativo, extintivo, mientras que el de compraventa, como resulta obvio, es positivo y creador de obligaciones; que la resolución es un concepto jurídico al que la Ley y la doctrina han dado significación propia de regreso a la situación jurídica anterior, de recomposición de ésta y destrucción con carácter retroactivo de las consecuencias intermedias; que sus efectos se producen «ex tunc» e «in rem» con trascendencia respecto de terceros adquirentes, por lo que no es ocioso tener presente el contenido del Registro en cuanto a la finca cuestionada; que si bien en el presente caso no figura ninguna anotación preventiva vigente, el folio registral muestra un crédito que acudió al procedimiento ejecutivo, que quizá podría subsanar su caducada reserva de puesto, lo que constituye un argumento más en favor de la tesis que defiende; que con la inscripción de la venta que se pretende se garantizaría a la primera enajenante, que con su imprevisión dió lugar a la situación creada, una posición privilegiada ante acreedores que al menos merecen una paridad de trato; que excluido el planteamiento de problemas de simulación y fraude de acreedores, que desborda el ámbito de la calificación, nada habría que objetar si sencillamente se hubiese convenido una clara y simple venta con los términos personales invertidos respecto a la anterior, pero sin reflejar idea resolutoria; que el mayor peso de la nota no radica como parece que pretende el recurrente, en el señalamiento de falta de precio, sino en la ausencia de verdadero carácter resolutorio en sentido técnico, que requiere previsión del legislador o de las partes para que se produzca y que origina una restitución de prestaciones y la invalidez de los efectos desplegados en el interregno; que tal resolución no existe en el contrato calificado, ya que no pueden identificarse mutuo disenso y resolución cuando se trata de contratos perfectos y consumados, por lo que no es aplicable al mismo la doctrina y jurisprudencia referente a ésta; que la idea de extinguir por mutuo disenso una obligación contraída anteriormente es clara y está admitida sin reservas por la jurisprudencia y la doctrina, pero debe observarse que se trata de extinguir, o sea, poner fin a un contrato que está desplegando sus efectos, no al que ya los agotó bastante antes con la entrega de la cosa y el precio; que cumplidas las prestaciones

de un negocio, éste escapa a la voluntad de las partes para entrar en el mundo del derecho con las condiciones que le son propias, en el presente caso la plena titularidad del entonces comprador sin evento alguno condicionante; y que toda confusión y mezcla de instituciones no coherentes puede ser dilucidada por el Juez en su sentencia, pero no por el Registrador en su calificación.

Resultando que el Notario autorizante de la escritura informó: Que dió a la operación realizada, que le pareció perfectamente lícita y normal, la denominación de «resolución de compraventa mediante nueva venta», que podrá ser más o menos técnica, pero que no supone falta de legalidad en las formas extrínsecas, ni de capacidad en los otorgantes ni de validez de los pactos dispositivos contenidos en la escritura, cuya validez ha sido reconocida por el Registrador al rectificar en su informe la nota calificadora; que entiende que el acuerdo resolutorio, de signo meramente obligacional y sobriamente recogido en la escritura, está amparado por el artículo 1.255 del Código Civil, que autoriza los pactos que las partes tengan por conveniente estipular, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público; que el pacto convalidado es lícito, como reconoce el funcionario calificador en su informe y admite unánimemente la doctrina que entiende que las partes pueden dejar por mutuo acuerdo sin efecto un contrato anterior perfecto y consumado que de esta modo resuelve; que precisamente este sistema es el que han utilizado las partes otorgantes de la escritura primitiva, al convenir un nuevo contrato traslativo para resolver el primero; que la legislación, la doctrina y la jurisprudencia, tanto patria como extranjera, admiten ampliamente el principio de autonomía de la voluntad; que si la venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones, además de otras específicas, uno de los modos de resolverlas es el concreto acuerdo de las partes contratantes; que el Registrador, en su informe, no lo entiende así, y su razonamiento no es convincente por confuso y falto de rigor; que no es que la venta se resuelva por la venta, como indica dicho funcionario, sino que se resuelve por el acuerdo de comprador y vendedor, y conseguido dicho acuerdo la transmisión de la cosa se hace mediante una nueva venta u otro negocio de transferencia, lo que no es un contrasentido en ningún aspecto; que entre la nota calificadora y la concreción de los defectos en el informe registral existe una gran diferencia, pues en la primera se señala un solo defecto, que se va explicando en el desarrollo de la nota, mientras que en el informe se señalan tres defectos independientes que no se articulan con la conexión que tenían en aquella, lo que supone una modificación de la misma, no admitida por la jurisprudencia registral; que hay además una esencial inexactitud al decirse «resolución de compraventa y venta nueva» cuando la escritura fué designada con el nombre de resolución de compraventa mediante venta nueva; que esta venta nueva es el instrumento o medio de realización del pacto resolutorio de la compraventa anterior; que el lenguaje utilizado podrá ser más o menos correcto, pero no hay duda de que, aunque no existiese una resolución propiamente dicha, el pacto estipulado es de los admitidos por el artículo 1.255 del Código Civil; que si el Registrador opina que la declaración de dejar sin efecto el contrato anterior es simplemente obligacional, pudo prescindir del mismo e inscribir la escritura como título traslativo con vida independiente; que el Registrador, en su informe, habla de muchas cosas pero no puntualiza donde radica la contradicción que señala en la nota alterando los términos de la escritura autorizada que relaciona con la copulativa «y», cuando el término utilizado en ella es «mediante»; que para justificar su contradictoria confusión, el Registrador habla de la teoría de la causa, que no viene aquí a cuento, pues admitida la validez de la compraventa, tanto la naturaleza del derecho que se inscribe como la causa de la transmisión, están perfectamente determinadas y no pueden inducir a confusión; que es anómalo razonar la inexistencia de la resolución después de haber reconocido que la compraventa es válida y eficaz; que la transmisión que opera la compraventa tiene su antecedente y razón de ser en el pacto resolutorio previo y reconocida la existencia y legalidad de aquella hay que aceptar, queráse o no, que su antecedente y razón esencial también existe; que aparta de la resolución prevista por el Legislador y las partes, hay que admitir, por imperativos de la doctrina legal, jurisprudencial y científica, aquella que tiene lugar por mutuo disenso o acuerdo de los interesados; que la resolución no produce siempre efectos «in rem» y «ex tunc», sino que, en el caso de la escritura, por ejemplo, quedan a salvo los derechos de terceros; y que el Registrador habla en su informe de simulación y posible fraude, lo que es muy delicado y deja entrever la posibilidad de que la escritura calificada encubra estas irregularidades, lo que es excesivo y fuera de lo que procede en una calificación, a más de que la realidad de los planteamientos iniciales a que alude demuestran lo contrario.

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente y Notario autorizante del Instrumento, y el funcionario calificador se alzó de la decisión presidencial insistiendo en sus anteriores argumentos.

Vistos los artículos 1.091, 1.156, 1.255, 1.256 y 1.500 del Código Civil, y la sentencia de 3 de junio de 1967;

Considerando que inscrita en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa, que ya se encontraba consumada

al haber entregado el vendedor el inmueble y pagado el comprador el precio, la cuestión que plantea este expediente consiste en dilucidar si es inscribible una nueva escritura que los interesados califican de «resolución mediante una nueva compraventa» en la que el primitivo vendedor adquiere otra vez la finca al asumir la posición de comprador, dando cumplimiento a su obligación de satisfacer el precio e inversamente el primitivo comprador asume la posición del vendedor y entrega al mismo inmueble objeto del contrato anterior;

Considerando que en el derecho de obligaciones es fundamental el principio de libertad contractual sancionado en el artículo 1.255 del Código Civil, que no tiene más limitaciones que las que el mismo artículo establece de que los pactos, cláusulas o condiciones no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público, y estas obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre los contratantes, según el artículo 1.091 del Código Civil, y deben ser cumplidas en la forma en que fueron pactadas;

Considerando que este principio general permite, por tanto, a las partes regular en la forma que tengan por convenientes las relaciones entre ellas, y que por mutuo disenso puedan dejar sin efecto toda clase de obligaciones patrimoniales, unas veces antes de consumarse los efectos del contrato ya perfecto, y otras; cuando esto ha tenido lugar —como sucede en este expediente—, en cuyo supuesto lo que en realidad sucede es que se ha formalizado un nuevo contrato inverso al primero y que se enciende a dejar sin efecto el preexistente, por lo que es necesario que reúna los requisitos esenciales para su validez;

Considerando que independientemente de la denominación que las partes asignen al negocio concluido, los contratos tienen la esencia que les es propia, y en este sentido la escritura calificada contiene un negocio extintivo de la compraventa celebrada entre los mismos interesados en 10 de junio de 1969, que han configurado a través de una nueva compraventa, cuya «causa vendendi» ahora a través de la especificación de los motivos que la fundamentan, y que, como todo contrato nuevo, producirá sus efectos a partir de la fecha de su celebración, y por ello huelga toda discusión sobre las vicisitudes que hayan podido suceder en el período que media entre las dos compraventas, así como los posibles derechos de terceros que se hayan inscrito sobre la finca retransmitida durante esta situación.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 27 de diciembre de 1973.—El Director general, José Poveda Murcia.

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

• *RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Trinidad Cantos Galdamez, en representación de los cónyuges don Cristino Carrascosa Grueso y doña Lorenza Victoria Rodríguez Mercado, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Cuenca.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Trinidad Cantos Galdamez, en representación de los cónyuges don Cristino Carrascosa Grueso y doña Lorenza Victoria Rodríguez Mercado, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Cuenca en una escritura de resolución de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del funcionario calificador.

Resultando que, por escritura otorgada en Cuenca ante el Notario don Antonio Pérez Sanz el 10 de junio de 1969, los cónyuges doña Lorenza Victoria Rodríguez Mercado y su esposo vendieron, por el precio de 2.000 pesetas, a don Pascual Crespo de Marzo y señora un solar en la calle Menéndez y Peñayo, número 44, que los adquirentes inscribieron a su nombre en el Registro de la Propiedad; que, aunque en la escritura no se hizo constar ningún condicionamiento, el motivo determinante del negocio jurídico, según los interesados, fué que posteriormente los vendedores tendrían preferente derecho a ocupar una vivienda en el edificio que los compradores se proponían levantar en el local adquirido, y que, por dificultades económicas, éstos no pudieron realizar la construcción proyectada, por lo que, después de diversas gestiones, los otorgantes decidieron de mutuo acuerdo dejar sin efecto la operación realizada, para lo cual otorgaron nueva escritura el 16 de octubre de 1971 en la que, para volver a la situación inicial, manifestaron que «han decidido dejar sin efecto la anterior compraventa, estipulándose que don Pascual Crespo de Marzo, con consentimiento de su esposa, transmite a doña Lorenza Victoria Rodríguez Mercado el pleno dominio de la finca descrita y ésta la acepta y la adquiere libre de cargas», y a su vez el señor Crespo de Marzo declara que «tiene recibido de la señora Rodríguez Mercado el precio que se estipuló y entregó en la relacionada escritura de 2.000 pesetas y otorga carta de pago»;