

### III. Otras disposiciones

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**20998** *RESOLUCION de 17 de septiembre de 1985, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Joaquín Algarín Hidalgo contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Sevilla, a inscribir una instancia en que se solicita la inscripción de una finca.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Joaquín Algarín Hidalgo contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla número 3 a inscribir una instancia en que se solicita la inscripción de una finca.

Resultando que en escritura autorizada por el Notario de Sevilla don Luis Bollain Rozalem el día 3 de mayo de 1979, la Sociedad «Nueva Sevilla, Sociedad Anónima», vendió a don Alfonso Martín Conde un piso sito en Castilleja de la Cuesta, urbanización «Cañada de los Negreros», pactándose en dicha escritura el pago aplazado de parte del precio, y estipulándose que: «La falta de pago a su vencimiento de cualquiera de dichas letras, tendrá el carácter de condición resolutoria explícita de la compraventa realizada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59 de su Reglamento, y en consecuencia, el vendedor recobrará el dominio y la posesión de la vivienda transmitida en el mismo estado jurídico en que hoy se encuentra, perdiendo el comprador en concepto de penalidad las cantidades que hasta entonces tuviera entregadas, y siendo de su cuenta los gastos y costas procesales que pudieran originarse»; «para la reinscripción registral a favor del vendedor, bastará la presentación de copia autorizada de la notificación notarial hecha al comprador, de que ha quedado resuelto irrevocablemente la compraventa formalizada en esta escritura. A tal efecto, se fija como domicilio para hacer la notificación el de la vivienda transmitida».

Resultando que, producido el impago, «Nueva Sevilla, Sociedad Anónima» promovió un acta notarial de requerimiento a efectos de notificar al comprador la resolución del contrato, lo que tuvo lugar el 16 de julio de 1983, encontrando cerrado el domicilio del comprador, según parece, por estar ausente más de un año, y entendiéndose la diligencia con quien dice ser vecina del inmueble, a quien se hace la notificación y requerimiento interesados;

Resultando que la indicada Sociedad, representada mediante escritura de poder por don José Vicente García de Alba, presentó en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 3, una instancia en que solicitaba la inscripción de la finca a nombre de «Nueva Sevilla, Sociedad Anónima», con práctica, en su caso, de la cancelación de las inscripciones o anotaciones posteriores; la citada instancia fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción solicitada en la precedente instancia, por los siguientes defectos:

- 1.º No aparecer legitimada la firma del solicitante ni presentarse ésta por duplicado.
- 2.º No acompañarse el mismo título que motivó la inscripción y sólo una segunda copia, que no fue la inscrita.
- 3.º No poderse entender hecha la notificación, por comunicación verbal a una vecina, que no da su nombre.
- 4.º No justificarse el depósito de las cantidades percibidas. No proceder tomar anotación de suspensión.

Sevilla, 21 de enero de 1984.—El Registrador (firma ilegible); Resultando que el Procurador don Joaquín Algarín Hidalgo interpuso recurso gubernativo en representación de «Nueva Sevilla, Sociedad Anónima», alegando: Que el primer defecto ha sido subsanado; que, en cuanto al segundo, la Ley exige únicamente que se trate de primera copia, no pudiendo la parte vendedora aportar la copia expedida a instancia del comprador, por diversas razones; que la notificación efectuada está ajustada a Derecho; que, al solicitar el Registrador que se justifique el depósito de las cantidades percibidas, está invadiendo atribuciones que no son de su competencia, y que el acta de requerimiento está ajustada a lo dispuesto en el artículo 202 del Reglamento Notarial;

Resultando que el Registrador emitió el preceptivo informe, aduciendo entre otras razones: Que no se presenta un duplicado de la instancia, necesario por tratarse de un documento privado; que se presentó a calificación una segunda copia, y sin embargo, se acompaña al escrito de interposición del recurso una primera copia; que en el requerimiento se hace caso omiso del hecho de que el piso no es ya propiedad del señor Martín Conde, sino que en la actualidad figura inscrito a nombre de persona distinta; que abundantes pronunciamientos del Tribunal Supremo obstaculizan la resolución automática por la sola y exclusiva voluntad del vendedor; que el requerimiento debe ser hecho en forma receptiva para el comprador, quien debe tener oportunidad de contestarlo y desvirtuar, en su caso, la acusación de incumplimiento que se le hace; que tanto el artículo 1.504 del Código Civil como el 59 del Reglamento Hipotecario exigen que la notificación-requerimiento se haga al comprador, y esto no ha ocurrido, ya que la señora a la que según el acta se ha entregado la cédula, ha ocultado su nombre y se ha negado a firmar la oportuna diligencia, con lo que en modo alguno podrá saberse nunca, si ese requisito-notificación ha llegado a su destino; que para que pueda llevarse a cabo la resolución del contrato por la sola voluntad del vendedor, se exige que el importe de los plazos recibidos, se consigne en establecimiento bancario o Entidad análoga, sin que le exima de tal obligación de consignar la cláusula por la cual el comprador aceptó perder la totalidad de las cantidades entregadas; ya que, como cláusula penal que es, serán sólo los Tribunales de Justicia los encargados de moderarlo y fijar su correcto alcance; y que, en el presente caso, será necesario que el vendedor pusiera a disposición del comprador las letras todavía no vencidas y pendientes de pago, ya que de lo contrario cabe que eventuales endosatarios de las letras reclamen su importe en el futuro.

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla dictó auto, en el que afirmó que el primer defecto ha sido subsanado por el recurrente; que el segundo defecto no puede confirmarse, pues el documento aprobado por el recurrente es primera copia, y además la misma que se presentó en el Registro; que el tercer defecto no puede tampoco confirmarse, pues la notificación no se realizó «por comunicación verbal», sino con entrega de cédula, y, además, tal notificación debe dirigirse al señor Martín Conde, y no al adquirente del mismo, como pretende el Registrador; que, en cuanto al último defecto, es evidente que la vendedora debió depositar o devolver al comprador los efectos con vencimientos posteriores a la fecha en que pretendió la resolución del contrato; que, en consecuencia, procedía mantener la nota de suspensión, salvo en los defectos primero en parte, segundo y tercero;

Resultando que el Registrador de la Propiedad se alzó contra el auto presidencial;

Vistos los artículos 1.504 del Código Civil; 59 y 175. 6.º del Reglamento Hipotecario; 202 del Reglamento Notarial, de 2 de junio de 1944; la Sentencia de 30 de octubre de 1922, y la Resolución de 26 de septiembre de 1967;

Considerando que al no haberse recurrido por la Sociedad interesada del auto presidencial, ya que únicamente ha interpuesto la apelación el Registrador de la Propiedad, no procede examinar el defecto 4.º de la nota, así como tampoco el número 1, ya que de uno de sus apartados, al subsanarse, no se interpuso recurso (falta de legitimación de la firma de la persona que suscribe el documento privado), y del otro, al ser confirmado, y no apelarse por el recurrente, no cabe entrar en su examen;

Considerando que alterando el orden de los defectos se comienza por examinar el señalado bajo el número 3 de la nota de calificación, relativo a si la notificación hecha al comprador dando por resuelta la compraventa ante la falta de pago de parte del precio, ha sido realizada o no conforme a las prescripciones legales;

Considerando que a la vista del contenido de la nota, así como del informe del funcionario calificador conviene hacer dos puntualizaciones, ya que: a) frente a la afirmación de la nota que indica que la notificación se hizo mediante comunicación verbal, el texto del acta notarial levantada hace constar que a la requerida se le entregó cédula en la que se inserta el contenido literal del acta, advirtiéndole de la obligación que tiene de hacerla llegar a poder del comprador, a lo que contesta que así lo hará, por lo que, en

tanto no se declare la falsedad de lo aseverado por el Notario, habrá de estar al contenido del documento público y a la veracidad de la declaración recogida en presencia del fedatario público; b) que la notificación al comprador para que se allane a resolver la obligación contraída ha de ser realizada a este último solamente (cfr. artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario) por ser quien se encuentra obligado a cumplir la prestación al vendedor, sin que el hecho de que aparezcan nuevos titulares registrales como consecuencia de ulteriores actos del comprador, sin intervención del acreedor, cambie la situación para éste —«res inter alios facta»—, quedando afectados dichos terceros, dado el contenido del Registro —existencia de una condición resolutoria— a los efectos que se puedan producir conforme a las normas de la legislación sustantiva e hipotecaria;

Considerando que por lo expuesto se observa que la notificación realizada por el fedatario público se ha adecuado al mandato del artículo 202 del Reglamento Notarial (redacción anterior a la reforma del Real Decreto de 8 de junio de 1984) al haber observado las prescripciones que dicho precepto contenía y que viene a ser coincidente con la modificación introducida por el Real Decreto citado, por lo que no cabe apreciar en este aspecto defecto alguno;

Considerando que en cuanto al segundo defecto también se hace necesario puntualizar que de la documentación presentada parece desvanecerse la confusión sufrida por el funcionario calificador, que había entendido que la primera copia de la escritura de compraventa que se ha acompañado al escrito de interposición del recurso gubernativo, no era la presentada a calificación en el Registro de la Propiedad —porque la que tuvo a la vista al ejercer su misión tenía el carácter de segunda, impropia para practicar la inscripción a favor del vendedor, según expresa en su nota e informe, pero como se ha indicado, de los propios documentos presentados aparece que tanto la instancia solicitando la reinscripción del inmueble, como la primera copia que se acompaña al recurso presentan una misma fecha en el cajetín de ingreso del título en el Registro: La de 26 de octubre de 1983, por lo que parece que esta primera copia a favor del vendedor fue la sometida a examen calificadorio, y sin que por otra parte este debate ofrezca gran interés, dado que del artículo 1.504 del Código Civil como del 59 y 175, 6.º del Reglamento Hipotecario, no se deduce en modo alguno que sea únicamente la primera copia que motivó la inscripción a favor del comprador la que tenga forzosamente que ser presentada para poder obtener su inscripción el vendedor.

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.

Madrid, 17 de septiembre de 1985.—El Director general, Gregorio García Ancos.

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

## MINISTERIO DE DEFENSA

**20999** *ORDEN 713/38794/1985, de 13 de septiembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca, dictada con fecha 20 de julio de 1985, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don José Franco Manzano.*

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca, entre partes, de una, como demandante, don José Franco Manzano, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra las Resoluciones de 16 de marzo y 7 de octubre de 1983, de la Jefatura Superior del Ejército y de la Jefatura de su Estado Mayor, se ha dictado sentencia, con fecha 20 de julio de 1985, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos declarar y declaramos inadmisibles el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don José Franco Manzano, contra las Resoluciones de 16 de marzo y de 7 de octubre de 1983, de la Jefatura Superior del Ejército y de la Jefatura de su Estado Mayor, que denegaron al recurrente petición de dejar sin efecto el escalafonamiento en la escala de Oficiales del Cuerpo Auxiliar de Especialistas, determinado en Orden de 10 de agosto de 1977 («Diario Oficial» número 207), sin hacer declaración sobre las costas causadas en el recurso jurisdiccional,

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de

diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 13 de septiembre de 1985.—P. D., el Director general de Personal, Federico Michavila Pallarés.

Excmos. Sres. Subsecretario de Defensa y Teniente General Jefe del Mando Superior de Personal del Ejército.

**21000** *ORDEN 713/38795/1985, de 17 de septiembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 22 de marzo de 1985, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por «Empresa N. L. Bazán de Construcciones Navales Militares, Sociedad Anónima».*

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Segunda de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, «Empresa Bazán de Construcciones Navales, Sociedad Anónima», quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra resolución del excelentísimo Señor Almirante Jefe del Estado Mayor de la Armada, se ha dictado sentencia con fecha 22 de marzo de 1985, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que estimado el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador señor Aquiles Ullrich Dotti, en nombre y representación de «Empresa N. L. Bazán de Construcciones Navales Militares, Sociedad Anónima», contra resolución del excelentísimo señor Almirante Jefe del Estado Mayor de la Armada, declaramos que la resolución impugnada no es conforme a Derecho y como tal la anulamos y dejamos sin efecto, entendiéndose cumplida sin retraso injustificado la entrega de la corbeta «Cazadora», sin hacer expresa condena de costas.

Así, por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido en su momento a la oficina de origen a los efectos legales aplicables, junto con el expediente, en su caso, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 17 de septiembre de 1985.—P. D., el Director general de Personal, Federico Michavila Pallarés.

Excmos. Sres. Subsecretario de Defensa y Almirante Jefe del Estado Mayor de la Armada.

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**21001** *ORDEN de 4 de agosto de 1985 por la que se autoriza el cambio de denominación social, en cuanto al anagrama de la misma, en el sentido de que la titularidad pase a ser «Fundiciones Técnicas, Sociedad Anónima» (FUNTESA), en vez de «Fundiciones Técnicas, Sociedad Anónima» (FUNTECSA).*

Ilmo. Sr.: Vista la Resolución emitida por la Secretaria General Técnica del Ministerio de Industria y Energía, de fecha 8 de julio de 1985, por la que se autoriza el cambio de denominación social, en cuanto al anagrama de la misma, en el sentido de que la titularidad pase a ser «Fundiciones Técnicas, Sociedad Anónima» (FUNTESA), en vez de «Fundiciones Técnicas, Sociedad Anónima» (FUNTECSA), en ambos casos (a constituir), permaneciendo invariables las condiciones por las que se concedieron los beneficios fiscales previstos en el Real Decreto 2715/1983, de 28 de septiembre, que declaraba a dicha Empresa comprendida en zona de preferente localización industrial de Sagunto,