

4271 *ORDEN de 8 de enero de 1986 por la que se acuerda el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso número 313.227 interpuesto por doña María del Carmen Rodríguez Gude.*

Ilmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo número 313.227, seguido a instancia de doña María del Carmen Rodríguez Gude, Auxiliar de la Administración de Justicia, con destino en el Tribunal Supremo, que ha actuado en su propio nombre y representación, frente a la Administración General del Estado, representada y defendida por su Abogacía, contra la desestimación presunta, producida por el silencio administrativo del Ministerio de Justicia, del recurso de reposición interpuesto contra el acto de «retención por sanción», verificado a través de la Habilitación de Personal, con cuantía de 34.978 pesetas, se ha dictado sentencia por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, con fecha 21 de septiembre del año pasado, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que estimando en parte el actual recurso contencioso-administrativo, interpuesto como demandante por doña María del Carmen Rodríguez Gude, frente a la demandada Administración General del Estado, contra los actos administrativos del Ministerio de Justicia a los que la demanda se contrae, debemos declarar y declaramos no ser conformes a derecho y por consiguiente anulamos los referidos actos administrativos al presente impugnados, debiendo la Administración demandada devolver íntegramente, a la parte hoy actora, la cantidad que indebidamente le fué retenida, desestimando el resto de las pretensiones que la demanda actúa; todo ello sin hacer una expresa declaración de condena en costas, respecto de las derivadas del actual proceso jurisdiccional.

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

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 8 de enero de 1986.-P. D., el Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

Ilmo. Sr. Director general de Relaciones con la Administración de Justicia.

4272 *ORDEN de 8 de enero de 1986 por la que se acuerda el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso número 313.328 interpuesto por don Pascual Pérez del Barrio.*

Ilmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo número 313.328, seguido a instancia de don Pascual Pérez del Barrio, Auxiliar de la Administración de Justicia, con destino en la Audiencia territorial de Madrid que ha actuado en su propio nombre y representación, frente a la Administración General del Estado, representada y defendida por su Abogacía, contra la desestimación presunta, producida por el silencio administrativo del Ministerio de Justicia, del recurso de reposición interpuesto contra el acto de «retención por sanción», verificado a través de la Habilitación de Personal, con cuantía de 36.470 pesetas, se ha dictado sentencia por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, con fecha 8 de noviembre del año pasado, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que estimando en parte el actual recurso contencioso-administrativo, interpuesto como demandante por don Pascual Pérez del Barrio, frente a la demandada Administración General del Estado, contra los actos administrativos del Ministerio de Justicia a los que la demanda se contrae, debemos declarar y declaramos no ser conformes a derecho y por consiguiente anulamos los referidos actos administrativos al presente impugnados, debiendo la Administración demandada devolver íntegramente, a la parte hoy actora, la cantidad que indebidamente le fue retenida, desestimando el resto de las pretensiones que la demanda actúa; todo ello sin hacer una expresa declaración de condena en costas, respecto de las derivadas del actual proceso jurisdiccional.

Así por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido en su momento a la oficina de origen a los efectos legales

junto con el expediente en su caso, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 8 de enero de 1986.-P. D., el Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

Ilmo. Sr. Director general de Relaciones con la Administración de Justicia.

4273 *RESOLUCION de 20 de enero de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Manuel Rodas García, en nombre y representación de la Entidad «Instituto Europeo de Inversiones, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés a practicar las cancelaciones interesadas en mandamiento expedido por el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de Sabadell, en autos de quiebra necesaria seguidos con el número 1/1978 en el de igual clase número 7 de Barcelona.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Manuel Rodas García, en nombre y representación de la Entidad «Instituto Europeo de Inversiones, Sociedad Anónima», contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés a practicar las cancelaciones interesadas en mandamiento expedido por el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de Sabadell, en autos de quiebra necesaria seguidos con el número 1/1978 en el de igual clase número 7 de Barcelona;

Resultando que en expediente de quiebra necesaria seguido con el número 1/1978, contra la Entidad «Instituto Europeo de Inversiones, Sociedad Anónima», el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 7 de Barcelona dictó auto, de fecha 22 de junio de 1983, declarando la nulidad de los contratos de opción de venta y venta realizados por la Sociedad quebrada con posterioridad al 1 de octubre de 1975, fecha definitiva de retroacción de la quiebra, y acordando la cancelación de las inscripciones registrales a que dieron lugar dichas operaciones y otras posteriores que traen causa de aquéllas, que afectan a las fincas registrales 10.981, 10.982, 10.983, 10.985, 10.986, 10.987, 10.988, 10.989, 10.991, 10.992, 10.993, 10.994, 10.995, 10.997, 10.999, 11.000, 11.001, 11.003 y 11.004 del Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés;

Resultando que en mandamiento expedido por el Magistrado-Juez de Primera Instancia del número 2 de Sabadell, con fecha 14 de octubre de 1983, dando cumplimiento a exhorto procedente del de igual clase número 7 de Barcelona, dictado en autos de quiebra necesaria 1/1978, se interesó la cancelación de aquellas inscripciones registrales;

Resultando que presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés, fue calificado con nota del siguiente tenor: «Denegadas las cancelaciones ordenadas en el precedente mandamiento por los siguientes defectos: 1) No describirse las fincas a que se refiere, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, ni tampoco constar las circunstancias de los títulos registrales, de conformidad con los citados preceptos. 2) Al pretenderse la cancelación de las inscripciones segundas de opción de compra, otorgadas por el quebrado a favor de don José o de don Juan Nogués Sirván o de ambos, según las fincas; de las inscripciones terceras de compra otorgadas por el quebrado asimismo a favor de don José o de don Juan Nogués Sirván o de ambos, según las fincas; de las inscripciones cuartas de venta otorgadas por dichos señores cada uno o por ambos, según la titularidad, a favor de don Joaquín María Figa García, e incluso de venta respecto de la finca 10.981 en cuanto a una quinta parte indivisa y de la 10.991 en su totalidad, según las inscripciones quintas otorgadas por don Joaquín María Figa García a favor de doña Teresa Morillas Gascón, no es suficiente el auto, que no consta sea firme, y aunque constase, para cancelar inscripciones practicadas por escritura pública y a favor de titulares protegidos en principio por el artículo 34 y 37 de la Ley Hipotecaria, siendo para ello necesario sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, así como que los titulares registrales a quienes afecte la cancelación hayan sido parte y vencidos en el juicio a que tenga fin la sentencia que corresponda,

lo cual no consta, y esto no sólo respecto a los titulares referidos, aludidos o no en el mandamiento, sino también respecto a los demás que tengan adquiridos derechos sobre la finca, según el Registro, al constar en las fincas, además de los actos y asientos, relacionados en el mandamiento y de los expresados más arriba, anotaciones de embargo sobre todas las fincas a favor de otras personas a las cuales también afectará la cancelación. 3) Existir además contradicciones respecto de las diez fincas primeras relacionadas, en cuanto a la cancelación de su inscripción tercera que se pretende, pues las mismas se practicaron a favor de don Juan Nogués Sirván, en virtud de escritura otorgada el 29 de marzo de 1977, ante el Notario de Mataró don José María Ferré Monllau, que no se cita en el mandamiento, lo cual debe aclararse, y se ordena cancelar la venta a favor de don José Nogués Sirván; excepto en la finca 10.989, que la venta es a favor de ambos señores. 4) Existe contradicción respecto de las fincas 10.981 en cuanto a una quinta parte indivisa, y 10.991 en cuanto a su totalidad, pues según sus inscripciones quintas aparecen practicadas en virtud de escritura de fecha 5 de marzo de 1982, ante don José María Lozano Gómez, Notario de Barcelona, al cual no se menciona entre los documentos acompañados y en vista a los cuales se solicitan las cancelaciones. El segundo defecto se considera insubsanable, y por tanto no se toma anotación de suspensión, que, por otro lado, tampoco había sido solicitada. Se extiende esta nota de conformidad con mi cotitular, en Cerdanyola del Vallés a 22 de noviembre de 1983.—El Registrador.—Firma ilegible.»

Resultando que don Manuel Rodas Garriga, en nombre y representación de la Compañía mercantil «Instituto Europeo de Inversiones, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo y alegó: Que el auto del día 26 (sic) de junio de 1983 es firme y ejecutorio, y, en cualquier caso, la falta de justificación de su firmeza no sería nunca defecto insubsanable; que el párrafo 2.º del artículo 878 del Código de Comercio proclama una nulidad intrínseca invocable frente a todos y, en consecuencia, no exige una declaración judicial previa, según reconoce la doctrina legal contenida en las sentencias del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1960, 29 de octubre de 1962 y 22 de febrero de 1963; que el conflicto entre el Registro y la retroacción de la quiebra ha sido zanjada por la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 1958, confirmada por las de 31 de mayo de 1960 y 1 de febrero de 1974, en el sentido de que la nulidad intrínseca que proclama el artículo 878.2 del Código de Comercio es independiente de la ignorancia o buena fe de terceros, que los actos de dominio a que se refieren no pueden ser convalidados por el adquirente al amparo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni siquiera en el caso de que no resultase del Registro el estado legal de quiebra del transmitente;

Resultando que el señor Registrador de la Propiedad informó: Que de la lectura del escrito de interposición del recurso se deduce que no se recurre contra los defectos números 1, 3 y 4 de la nota, a los cuales, al parecer, no se opone el recurrente; que respecto de las fincas a que se refiere el mandamiento de cancelación existen las siguientes inscripciones: Respecto de todas, una opción de compra y una venta otorgadas por el quebrado a favor de unos primeros adquirentes; unas ventas otorgadas por estos primeros adquirentes, a favor de otros subadquirentes, e incluso, respecto de las fincas 10.981 y 10.991, ventas de una quinta parte indivisa de una y la totalidad de la otra a favor de otro adquirente del subadquirente, y además, diversas anotaciones de embargo sobre los derechos tanto del primer adquirente del quebrado como de los subadquirentes; que en el Registro no consta ningún asiento referente a la quiebra, por lo que al no constar inscritas causas de rescisión, resolución o revocación es evidente que los actuales titulares registrales están protegidos por los artículos 34 y 37 de la Ley Hipotecaria, y pretender despojarlos de sus derechos sin ser citados, oídos y vencidos, resultaría, incluso, anticonstitucional (artículo 24 de la Constitución); que si se cancelaran las inscripciones a favor del adquirente del quebrado y del subadquirente, resultaría que el quebrado, a través de sus órganos, podría vender de nuevo las fincas a unos extraños y estos nuevos adquirentes tendrían la cualidad de terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, dejando en absoluta indefensión—contraria a cualquier norma procesal, constitucional y sustantiva— a los titulares de asientos cancelados; que precisamente para evitar esas situaciones, el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria declara que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y completando esto, el párrafo segundo del artículo 38 de la misma Ley dice que como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o ente determinada, sin que, previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente, demanda que habrá de fundamentarse en alguna de las causas que taxativamente expresa la Ley cuando haya de perjudicar a terceros, y en aplicación de ese principio general el artículo 40, D, de la Ley Hipotecaria exige, para la rectificación del Registro, el consenti-

miento de los titulares afectados o resolución judicial en la que la demanda se haya dirigido contra todos aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho; que, por otra parte, el artículo 878 del Código de Comercio declara la nulidad de los actos realizados por el quebrado pero no la nulidad de los realizados por el adquirente del quebrado, supuesto éste en el que tiene la plena aplicación el artículo 82, 1, de la Ley Hipotecaria que exige para la cancelación escritura pública en la cual preste su consentimiento el titular registral, o sentencia firme; que en las sentencias alegadas por la parte recurrente la retroacción de la quiebra fue alegada por la sindicatura y en procedimientos adecuados frente a los titulares afectados, o sea, que fueron oídos y vencidos en el correspondiente procedimiento declarativo de mayor cuantía; que, finalmente, es muy ilustrativa la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977 que, sobre un idéntico caso de quiebra señaló que «lo esencial que se deduce y presuponen ambos preceptos (artículo 82 de la Ley Hipotecaria y 174, 3, del Reglamento Hipotecario) son la nota de firmeza y que el titular registral haya sido parte y vencido en el juicio a que la sentencia haya puesto fin», tesis confirmada por la Resolución de 29 de enero de 1979, que no se da o, al menos, no consta de los documentos calificados, en el caso que se discute;

Resultando que el Magistrado-Juez de Primera Instancia del número 7 de Barcelona, informó: En cuanto al primer defecto de la nota, que puede prescindirse de la descripción si no hay duda racional acerca del asiento que debe ser cancelado, según reconoció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de julio de 1958, y ello por ser la cancelación un asiento accesorio y negativo; en cuanto al segundo defecto de la nota, que, efectivamente, debió expresarse el carácter de la firmeza del auto de 22 de junio de 1983 en el testimonio unido al exhorto, pero, en cuanto al resto de la nota es contrario al parecer del señor Registrador por cuanto: a) Los Registradores y la Dirección General carecen de facultades para examinar los fundamentos legales de los autos o sentencias, y b) La cualidad que declara el artículo 878 del Código de Comercio es absoluto y opera a pesar de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y con independencia de la buena o mala fe del tercer adquirente, sin que pueda exigirse sentencia que declare la nulidad de dichos actos, pues, la nulidad se produce por ministerio de Ley, no teniendo siquiera los afectados derecho a ser indemnizados, teniendo acogida esta interpretación, en el ámbito registral, en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria—cancelación basada en la extinción del derecho declarado por la Ley—; en cuanto a los defectos tercero y cuarto de la nota que, bien para aclarar las posibles contradicciones, bien para extender la cancelación a asientos no mencionados en el auto, debió suspenderse la cancelación en tanto se subsanaran los defectos expresados;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó auto en el que, estimando en parte el recurso, declara subsanables todos los defectos señalados en la nota, bastando para subsanar el segundo—único que es objeto del recurso— aportar la certificación acreditativa de la firmeza de la resolución judicial;

Resultando que el señor Registrador se alzó de la decisión presidencial alegando que si bien es cierto que la nulidad a que se refiere el artículo 878 del Código de Comercio es absoluta, la Ley Hipotecaria es de promulgación posterior y por tanto, en lo que se oponga a ella, derogatoria, y después de señalar en su artículo 33 que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, dice su artículo 34 que el tercero que reúna las condiciones determinadas, será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro; remitiéndose, en lo demás al informe anterior;

Vistos los artículos 872, 878, 880 y 881 del Código de Comercio; 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 164, 4.º y 166, 5.º del Reglamento para su ejecución; las sentencias del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1927, 9 de junio de 1932, 17 de marzo de 1958, 31 de mayo y 14 de diciembre de 1960, 29 de mayo de 1965 y 1 de febrero de 1974, y las resoluciones de este Centro de 16 de marzo de 1916, 7 de junio de 1920, 28 de junio de 1926, 9 de mayo de 1943, 28 de febrero de 1977 y 24 de enero de 1979;

Considerando que la cuestión que plantea este expediente hace referencia—al haberse sólo recurrido el defecto 2.º— a si pueden ser canceladas en virtud del testimonio del auto judicial presentado una serie de inscripciones practicadas a favor de terceras personas que adquirieron los inmuebles de quienes, a su vez, los habían adquirido de otros, a los que les habían sido transmitidos por persona que posteriormente es declarada en quiebra, y habiéndose otorgado las escrituras correspondientes de compraventa dentro del periodo al que se retrotraen los efectos de la declaración de quiebra;

Considerando que una de las cuestiones más debatidas dentro del campo jurídico ha sido motivada por la aparente discordia que se produce entre lo preceptuado en el artículo 878 del Código de Comercio, que declara la nulidad de los actos otorgados dentro del periodo al que se retrotraen los efectos de la declaración de quiebra,

y de otra parte la protección que la Ley Hipotecaria concede al tercero de buena fe que reúne las condiciones que señala el artículo 34 de dicha Ley, cuando en los libros registrales no consta ninguna causa de resolución o revocación que pueda afectarle;

Considerando que como ya se ha indicado, una fuerte polémica sobre la preferencia de uno y otro texto, se ha planteado tanto en la doctrina como en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sin que en relación a este último se haya llegado a una posición uniforme, pues si bien principalmente en la sentencia de 17 de marzo de 1958, se entendió que de acuerdo con el artículo 878 del Código de Comercio la declaración de quiebra afectaba incluso al tercer hipotecario que traiga su causa del quebrado, otras sentencias, como la de 9 de junio de 1932, e indirectamente las de 31 de mayo de 1960 y de 1 de febrero de 1974, declaran por el contrario la inmunidad del tercer adquirente que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria;

Considerando que el juego de la Ley Hipotecaria no es, por principio, incompatible con la ineficacia que declara el artículo 878 del Código de Comercio, aún admitido que este precepto dé a la ineficacia el alcance absoluto de otros tipos de nulidad, y que además determine una cadena de nulidades, las de los negocios ulteriores que partieron de la validez del negocio otorgado por el quebrado, ya que ciertamente la legislación registral parte de que en todos esos supuestos la regla sería la ineficacia absoluta, como expresa el artículo 33 de la Ley cuando declara que «la inscripción no convalida los actos o contratos nulos con arreglo a las leyes», y sólo excepcionalmente —y sin distinción de tipos de nulidad— confiere una posición inatacable en favor del tercer adquirente cuando reúna las condiciones exigidas por el artículo 34 de la Ley, y que es una protección singular que el legislador ha establecido como exigencia para la seguridad del tráfico inmobiliario y del crédito territorial;

Considerando que para armonizar en lo posible los intereses en juego, la legislación hipotecaria ha introducido la posibilidad de la anotación de la demanda de declaración de quiebra, a fin de que los terceros adquirentes, una vez practicada, queden ya advertidos de la situación jurídica en que pueden encontrarse los inmuebles propiedad del demandado, y a su vez quede enervada la protección que les dispensaría el mencionado artículo 34 de la Ley;

Considerando que en el presente caso, al parecer toda una serie de inscripciones practicadas a favor no sólo del primer adquirente, sino de terceros o segundos subadquirentes sin que exista en los asientos ninguna causa de resolución, y como además los titulares actuales al no haber sido citados ni oídos en juicio, estarían en situación de indefensión, no cabe, en virtud de lo establecido en el artículo 82, 1.º de la mencionada Ley Hipotecaria practicar la cancelación solicitada sin que hayan prestado voluntariamente su consentimiento dichos titulares o en su defecto que en el procedimiento adecuado se haya ordenado la cancelación mediante la resolución judicial firme.

Esta Dirección General ha acordado revocar parcialmente el auto apelado, confirmando el defecto 2.º de la nota del Registrador.

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

Madrid, 20 de enero de 1986.—El Director general, Gregorio García Ancos.

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

4274 *RESOLUCION de 29 de enero de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales, por el Notario de Madrid don Juan Vallet de Goytisolo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid, a inscribir una escritura de opción de compra.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales, por el Notario de Madrid don Juan Vallet de Goytisolo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid, a inscribir una escritura de opción de compra, en virtud de apelación del Registrador.

I. RELACION DE HECHOS

1. En escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan Vallet de Goytisolo el día 25 de mayo de 1983, la Compañía mercantil «Inmobiliaria Múgica, Sociedad Anónima», concedió a la Sociedad «La Casita de Pan, Sociedad Anónima», un derecho de opción de compra, con carácter de derecho real inscribible, sobre una finca de su propiedad, por la prima de 270.000 pesetas, que serían satisfechas por la Sociedad concesionaria en tres plazos de 90.000 pesetas cada uno, los días 20 de cada uno de los meses de junio, julio y agosto de 1983. En la referida escritura se establecía,

además, que «la falta de pago de cualquiera de los tres plazos a su vencimiento dejará sin efecto este derecho de opción que se entenderá caducado y no podrá por tanto ejercitarse. Las condiciones de esta opción son las siguientes: Primera. a) El precio de la compra será de 9.209.000 pesetas, de las cuales 270.000 pesetas están representadas por la prima antes referida, y las restantes 8.939.000 pesetas deberán ser entregadas por la Sociedad «La Casita de Pan, Sociedad Anónima», a la Sociedad «Inmobiliaria Múgica, Sociedad Anónima», en la siguiente forma: 1.620.000 pesetas, en 18 plazos mensuales consecutivos e iguales de 90.000 pesetas cada uno, con vencimiento los días 20 de cada uno de los meses de junio de 1983 a noviembre de 1984, ambos inclusive. La falta de pago de tres de los plazos mensuales referidos, o uno cualquiera después de vencido el último, dejará sin efecto este derecho de opción que se entenderá caducado y no podrá por tanto ejercitarse. Y las restantes 7.319.000 pesetas en el momento de ejercitarse la opción. b) El plazo de la opción será hasta el día 27 de noviembre de 1984, dentro de cuyo plazo deberá otorgarse la escritura de compraventa. Segunda. «En caso de que hubiere transcurrido el plazo fijado para el ejercicio de esta opción sin que la Sociedad «La Casita de Pan, Sociedad Anónima», la hubiere ejercitado, quedará en beneficio de «Inmobiliaria Múgica, Sociedad Anónima», las cantidades recibidas, tanto las correspondientes a la prima como a la parte de precio». Tercera. «En caso de ejercitarse la opción por la Sociedad «La Casita de Pan, Sociedad Anónima», antes de finalizar el plazo de la misma, las cantidades pendientes de pago serán garantizadas con hipoteca o condición resolutoria, a elección de «Inmobiliaria Múgica, Sociedad Anónima», sobre el local objeto de esta escritura».

2. Presentada en el Registro de la Propiedad copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente:

«Devuelto el precedente documento en el día de ayer, se deniega su inscripción en este Registro por observarse en él los siguientes defectos que se estiman insubsanables: Primero.—Impropiedad en el empleo del término «caducidad» para referirse a las consecuencias del impago de los plazos de la prima, que de ningún modo pueden ser los que la técnica atribuye a dicho término; e impropiedad igualmente al hablar de caducidad del derecho de opción por falta de pago de los plazos del precio de la compraventa, ya que dicha falta lo que origina es el nacimiento de las dos acciones de cobro del precio y de la resolución de la compraventa, con todo lo cual no se observa la regla («la propiedad en el lenguaje») del artículo 148 del Reglamento Notarial. Segundo.—Indeterminación del plazo para el ejercicio de la opción del precio de la compraventa futura (que se involucra con el de la opción presente) y de la forma, requisitos y momento de ejercicio de tal derecho, con infracción de los artículos 14 (reglas segunda y tercera) del Reglamento Hipotecario y 9.º (circunstancia 2.ª) de la Ley Hipotecaria. Tercero.—Contradicción en la cláusula segunda al establecer en ella la pérdida de las cantidades entregadas como precio de la compraventa en el caso de no ejercicio de la opción, ya que si se ha pagado parte del precio de la compraventa es que se ha ejercitado la opción. No procede tomar anotación preventiva de suspensión que tampoco se ha solicitado. Se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 485, c) del Reglamento Hipotecario. Madrid, 15 de septiembre de 1983.—El Registrador.—Firma ilegible.»

3. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo y alegó: Que el plazo para el ejercicio de la opción queda perfectamente delimitado en el tiempo que medie entre el cumplimiento de los requisitos determinados bajo la letra a) y el día 27 de noviembre de 1984; que la cláusula primera, párrafos tercero a último, determina los requisitos del ejercicio que pudiéramos llamar normal, y la cláusula tercera faculta a la Sociedad optante para ejercitar la opción una vez nacido efectivamente este derecho; que nada de incorrecto significa que el precio de la compraventa futura abarque, incluya o comprenda la prima pagada por la opción; que, conforme a la cláusula segunda, el anticipo de los plazos a cuenta del precio no significa ejercicio de opción, y su pérdida, en caso de no ejercitarse la opción, es algo que queda —como toda cláusula penal— al arbitrio de los Tribunales moderar entrando en el fondo de la operación en el que no puede penetrar el Registrador; que el empleo del término «caducidad» es procedente, pues según el sentido que le atribuye el Diccionario de la Real Academia, diversos Diccionarios Jurídicos e incluso algún precepto del Código Civil, significa transcurso de un término unido a la falta de determinada actividad, y en este sentido lo emplea la cláusula primera de la escritura calificada; que el Registrador no admite que valga lo pactado para caso de impago, sino que impone que éste da lugar —en contra de la voluntad expresa de ambas partes— al nacimiento de dos acciones, una de cobro y otra de resolución, con lo que está rechazando claramente el principio de la autonomía de voluntad; que el Registrador parece estimar imperativa la aplicación del artículo 1.124 del Código Civil, criterio que parte de varias confusiones: 1.ª, el contrato de opción no origina inmediatamente obligaciones recíprocas, sino la facultad de