

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

22618 *RESOLUCION de 21 de julio de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto a efectos doctrinales por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6 de Madrid a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6 de Madrid a inscribir una escritura de compraventa, pendiente de resolución ante este Centro directivo en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura autorizada por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos el día 28 de abril de 1982, la Compañía mercantil «Vazme, Sociedad Anónima», representada por don Nicolás Vignote Peña, vendió a don Manuel Vila Vila un local destinado a aparcamiento privado de vehículos, conteniendo entre otras disposiciones: «Cuarto: El resto, hasta el total del precio, importa la cantidad de 600.000 pesetas, queda aplazado y será satisfecho, incorporados los intereses correspondientes al tipo convenido, en tres vencimientos, uno el día 20 de julio de 1982, de 200.000 pesetas; uno el día 20 de septiembre de 1982, de 200.000 pesetas, y uno el 20 de diciembre de 1982, de 200.000 pesetas, letras de cambio por el nominal y vencimientos expresados podrán ser aceptadas por la parte compradora y libradas por la vendedora, que podrá ponerlas en circulación pues quedarán en su poder como instrumentos de pago, salvo buen fin, del precio. Quinto: La falta de pago de un vencimiento por precio aplazado en cualquiera de las fechas señaladas, otorgará a la parte vendedora la facultad para resolver por su decisión la venta.... El requerimiento, en unión de copia de este instrumento como título del vendedor, será inscribible sin necesidad de acreditar la restitución a cargo del vendedor, a la que se atribuye carácter obligatorio y no real, con trascendencia entre las partes exclusivamente. El pago del precio podrá acreditarse por el comprador mediante acta notarial de la que resulte que obran en su poder las letras identificadas con los mismos datos de las referidas que representan el precio aplazado. Transcurridos seis meses del último vencimiento del precio aplazado quedará extinguida la facultad resolutoria; y sin perjuicio de los demás derechos y acciones del vendedor, que éste conservará, y a los solos efectos de la constancia registral de esta cláusula, se tendrá por cobrado el precio y se cancelará la condición resolutoria conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario».

Presentada primera copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 6 de Madrid, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «No admitida la inscripción de este documento por los dos defectos que siguen:

a) Se rechaza el párrafo sexto, y último del apartado IV, dispositivo porque la facultad de cancelar mediante acta que justifique que las letras de cambio están en poder del comprador y que se reseñan, no puede admitirse en un caso como éste, en el que las letras no se crean a la vez que se otorga la escritura, ni se reseñan en ésta, ni pueden reseñarse en el acto que provocaría la cancelación.

b) Al final del mismo párrafo se conviene que la condición resolutoria se cancela conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario.

Se rechaza porque el artículo 355 del Reglamento Hipotecario no puede aplicarse a supuestos distintos de los que estrictamente comprende.

Ambos defectos son al parecer subsanables y no se ha pedido anotación preventiva.

Madrid, 27 de agosto de 1982.

Los Registradores.—Firmas ilegibles.»

Resultando que el Notario autorizante de la escritura recurrió contra la calificación registral y alegó: Que las bases de legalidad y de autenticidad del instrumento público constituyen la base de la eficacia peculiar que le atribuyen las leyes; que la presunción de legalidad que acompaña al documento notarial y favorece el acto

o contrato autorizado puede resultar contradicha por el criterio que presida la calificación registral revisora de la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras; que la calificación registral no puede basarse en una nueva opinión personal o doctrinal por respetable que sea, sino que la congruencia del sistema exige que la discrepancia se manifieste: a) en cuestión de validez o invalidez y no en otros aspectos, b) se exprese el fundamento legal de la discrepancia; que si el acto dispositivo que se pretende inscribir es un acto o contrato autorizado por el Notario, es un acto o contrato favorecido con la presunción de legalidad, y por tanto la calificación no puede limitarse a exponer un escrúpulo o duda de validez o nulidad, sino que debe oponer a la presunción de validez la afirmación rotunda de una invalidez o de una nulidad; que la nota no invoca deficiencia de datos necesarios para practicar la inscripción, sino defecto sustantivo o material, o sea, vicio de falta de validez de una cláusula por que «las letras no se crean ni se reseñan»; que el Registrador al imputar a una escritura notarial una falta o defecto, debe expresar el motivo, señalando el pacto que considere contrario a una norma y especificando la norma que juzga infringida y ello por una doble razón; tanto por respeto a la presunción de legalidad que ampara al documento que tacha de defectuoso, como por respecto, sobre todo, a la posible revisión judicial de su calificación; que la identificación de unas letras de cambio por las circunstancias de su vencimiento, su nominal, su librador y el librado-aceptante se considera suficiente según los usos del tráfico bursátil y bancario; que la doctrina mercantilista afirma que la tenencia por el librado-aceptante de una letra de cambio vencida mercede el trato de posesión legítima de la cambial a consecuencia de su pago, y es a cargo de quien alegue ser titular legítimo de la letra la prueba de haber sido privado de ella ilícitamente; que todo ello se confirma al recordar cómo el artículo 156 de la Ley Hipotecaria autoriza la cancelación parcial de hipoteca constituida en garantía de títulos transmisibles por endoso o mediante la presentación de acto notarial en la que consta estar recogidas y en poder del deudor debidamente inutilizadas obligaciones por un valor equivalente a la hipoteca parcial que se trata de extinguir; que el acta notarial es prueba de las letras en poder del comprador-aceptante, y el hecho así probado es equivalente del pago del precio o se considera medio de prueba de dicho pago, que queda, de tal manera, probado de modo auténtico; que las partes no regulan una «facultad cancelatoria» ni nada que se le parezca a la cancelación de la inscripción de condición resolutoria, sino más sencillamente, y al amparo del artículo 11 de la Ley Hipotecaria y del artículo 58 de su Reglamento, se preocupan de facilitar la creación unilateral de un título inscribible al que ambas partes, y por tanto el titular del derecho o facultad nacida del pacto o condición resolutoria, atribuyen la cualidad de medio de prueba del pago del precio aplazado y de título inscribible del hecho de dicho pago; que ninguna norma exige que la identificación de unas cambiales deba comprender la reseña de los efectos timbrados en que se extiende, y ninguna norma convierte en defectuoso el pacto que identifique las letras con los datos que los propios contratantes juzguen suficientes; que si el vendedor librase y el comprador aceptase más de una letra de cambio por el importe de uno de los plazos aplazados y con vencimiento a la misma fecha de pago, se produciría una terrible confusión, si bien sólo a ellos son imputables las consecuencias de tal posible confusión en cuanto ellos la crean precisamente por un uso que les es imputable de una conducta prevista y pactada con valor normativo; que, en cuando al segundo pretendido defecto, no trata la cláusula calificada de provocar una aplicación del artículo 355 a un supuesto no previsto, sino que trata de recordar su aplicación en uno de los casos previstos, cuando el derecho inscrito deba cancelarse conforme a la Ley Hipotecaria por los términos del título y de su inscripción (artículo 82-2); que, en definitiva, si la nota no tacha de defectuoso el pacto de fijar un plazo de vigencia de la condición o facultad resolutoria, y si tampoco tacha de defectuoso el pacto de que habiendo transcurrido dicho plazo de vigencia se tenga por pagado el precio aplazado a los solos efectos de la constancia registral de la cláusula correspondiente, ambos pactos deben inscribirse;

Resultando que el Registrador de la Propiedad emitió informe, y alegó: que es cierto, como afirma el recurrente, que interesa abrir caminos y facilitar la extinción de ciertas situaciones jurídicas, sin contar con alguna de las partes, pero si ha de mantenerse que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales habrá que cumplir estrictamente las reglas establecidas; que la

adopción de la titulación auténtica como regla en nuestro sistema registral facilita la aplicación del principio de legalidad, pero esto es insuficiente, pues se requiere, además, una función calificadora de la titulación presentada a Registro; que, a tenor de la jurisprudencia y los autores, la función calificadora no están limitadas como pretende el recurrente, o sino amplia, entre otras razones porque es obligatoria, independiente y de la plena responsabilidad del Registrador; que el Registrador tiene que velar también por el principio constitucional de legalidad; que según el recurrente, el nuevo artículo 429 del Reglamento, reformado por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, limita las facultades del Registrador; que la nota de calificación es clara y expresa los motivos en que se funda; que en ningún momento se ha rechazado la utilísima y extendida práctica de que el deudor pueda por sí solo cancelar la condición resolutoria mediante acta notarial justificativa de que tiene en su poder las mismas letras de cambio que según la escritura de venta encarnaron las sucesivas fracciones y vencimientos del precio aplazado; lo que se repugna es un abuso o desviación de esta relativamente nueva figura jurídica: Un caso particular en que al tiempo de la venta no se emiten letras aunque se contemple la nueva posibilidad de que se firmen después, que no se puede admitir un acta que recogería unas letras que no existen, ni si llegan a nacer se sabe como serán, y por lo tanto podrían ser identificadas; que no es cierto que la calificación registral se limite sólo a la cuestión de validez o invalidez de los actos, ni que el Registrador no pueda basarse en una nueva opinión personal; que el Registro nace y vive por y para la seguridad jurídica y por eso exige que los títulos se acomoden a la ley y sean lógicamente completos, claros y no contradictorios que en la escritura calificada las letras no se crean y si no se crean no se puede hablar ni de «referidas», ni de «identificadas»; que ni se crean las letras en la escritura ni se establece la obligación de crearlas; que la calificación impugnada rechaza en su segundo y último extremo no que se pacte una caducidad a término, sino que el artículo 355 del Reglamento Hipotecario pueda aplicarse a las cancelaciones de los asientos que se extingan por caducidades pactadas;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid dictó Auto en que confirmaba el contenido del apartado a) de la nota calificadora, y revocaba el apartado b) de la misma por estimar inscribible la cláusula de cancelación a que este apartado se refiere;

Resultando que solamente el Notario autorizante de la escritura se alzó de la decisión presidencial;

Vistos los artículos 1.170 y 1.273 del Código Civil; 444 del Código de Comercio (redacción anterior a la Ley Cambiaria); 23, 82 y 156 de la Ley Hipotecaria y 56 y 355 (hoy 353) del Reglamento para su ejecución y la Resolución de 28 de noviembre de 1978;

Considerando que al haber apelado solamente el Notario autorizante de la escritura del Auto presidencial, y no haberlo hecho el Registrador, se circunscribe este recurso —interpuesto a efectos meramente doctrinales— al examen del defecto señalado en el apartado a) de la nota de calificación;

Considerando por tanto que la cuestión queda reducida a si cabe admitir, dentro de los distintos medios que se previenen para acreditar el pago del precio aplazado por el comprador en el convenio contenido en el apartado IV de la escritura, aquel por virtud del cual se acredite mediante acta notarial, que obran en poder de dicho comprador letras que se identifican exclusivamente por la especificación del librador (vendedor), del librado-aceptante (comprador), del importe nominal de la cambial y de la fecha de su vencimiento, sin ninguna otra referencia a las restantes menciones del entonces vigente artículo 444 del Código de Comercio, ni a la serie y número de las mismas;

Considerando que aun cuando el medio normal y natural por el que se hace constar el pago del precio aplazado es la escritura en la que el acreedor se declara reintegrado de su importe y consiente que se practique el asiento de cancelación correspondiente, tal como lo reconoce nuestra legislación hipotecaria, no obstante este Centro directivo, a fin de proporcionar al deudor un instrumento adecuado más que facilite la cancelación de las cargas existentes y la consiguiente concordancia del Registro con la realidad, admitió la procedencia del pacto en que reseñadas, al otorgarse la escritura, las letras con todos sus elementos distintivos, no ofreciese duda alguna si a su vencimiento —como títulos de rescate— se encontraban en poder del comprador-deudor y justificaba su posesión a través del acta notarial correspondiente;

Considerando que debido a ello se permite por este Centro la inscripción de todos aquellos pactos que arbitren un procedimiento que sin disminuir las garantías del vendedor, faciliten al comprador que ha pagado el precio a través de las cambiales, el poder cancelar este gravamen, sin tener que acudir al vendedor, y que presenta una gran utilidad cuando éste ha desaparecido, o trasladado su domicilio o residencia o fallecido, y en el caso de tratarse de una persona jurídica que ésta se haya extinguido o disuelto, pero cualquiera que sea la anticipada previsión de futuro concedida en el pacto, siempre será necesario que las letras de cambio a que se haga referencia.

aparezcan reseñadas en forma que en su día no ofrezca duda su identificación;

Considerando que en el supuesto de este expediente —y solamente referido a su inscripción por anticipado, y no a los casos concretos que puedan presentarse, en donde el buen criterio del Notario y Registrador podrá resolverlos— aun cuando se contenga en el pacto discutido cuatro de las circunstancias fundamentales para su identificación, resulta un tanto aventurado que solamente en base a las mismas quede cerrado todo el círculo identificativo, al estar omitido, entre otros, un dato tan esencial como es la serie y número de la letra, que por no figurar en el documento básico, cualquiera que haya podido ser la causa que lo motive (no haberse aún emitido o que habiéndolo sido no estén ya en poder del vendedor, etc.), podría originar toda una serie de consecuencias que se desviasen de la finalidad lícita pretendida, pudiéndose provocar cancelaciones no concordes todavía con la realidad extra-registral.

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 demás efectos.

Madrid, 21 de julio de 1986.—El Director general, Gregorio García Ancos.

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

MINISTERIO DE DEFENSA

22619 REAL DECRETO 1729/1986, de 18 de agosto, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Naval, con distintivo blanco, al Vicealmirante Inspector de la Marina de la República Federal de Alemania don Dieter Wellershoff.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el Vicealmirante Inspector de la Marina de la República Federal de Alemania excelentísimo señor don Dieter Wellershoff,

Vengo en conceder la Gran Cruz de la Orden del Mérito Naval, con distintivo blanco.

Dado en Palma de Mallorca a 18 de agosto de 1986.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
NARCISO SERRA SERRA

22620 ORDEN 713/38580/1986, de 30 de junio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, dictada con fecha 22 de abril de 1986 en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Juan Iraundegui Alberdi.

Excmos. Sres.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Quinta del Tribunal Supremo, entre partes, de una, como demandante, don Juan Iraundegui Alberdi, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra sentencia pronunciada por la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, se ha dictado sentencia con fecha 22 de abril de 1986, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Desestimamos la pretensión del defensor de la Administración de que se rechace el recurso por falta de concurrencia de los requisitos establecidos en la Ley, y declaramos la improcedencia del recurso de revisión interpuesto por don Juan Iraundegui Alberdi, contra la sentencia pronunciada por la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, en 29 de octubre de 1984, cuyo fallo se transcribe al final del primer antecedente de hecho de esta, con la condena en todas las costas del juicio al recurrente, señor Iraundegui, así como a la pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal.

Así, por esta nuestra sentencia firme, que se notificará a las partes, con indicación de que contra la misma no cabe recurso alguno, definitivamente juzgando, 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 54/1982, de 16