

22421 RESOLUCION de 17 de septiembre de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Esteban Collantes Pérez-Arda, en nombre de la Entidad «Tarkis, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Madrid, a practicar la nueva inscripción de un título de propiedad.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Esteban Collantes Pérez-Arda, en nombre de la Entidad «Tarkis, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Madrid, a practicar la nueva inscripción de un título de propiedad.

HECHOS

I

El día 4 de mayo de 1984, en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Victor Manuel Garrido de Palma, «Tarkis, Sociedad Anónima», vendió una participación indivisa de una finca urbana, sita en la calle Recoletos, número 9, de Madrid, aceptándose como forma de pago del precio aplazado doce letras de cambio consignadas en la escritura y conviniéndose en su cláusula cuarta una condición resolutoria explícita para la falta de pago de cualesquiera de los efectos cambiarios. No habiendo sido pagada la letra de vencimiento 4 de marzo de 1985, fue protestada oportunamente y se notificó al comprador mediante requerimiento notarial la resolución del contrato sin que en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes, tal como consta en el acta de requerimiento, se haya pagado la parte del precio que representa la letra y los gastos ocasionados.

Posteriormente, don Esteban Collantes Pérez-Arda, en nombre y representación de «Tarkis, Sociedad Anónima», dirigió escrito, con fecha 9 de abril de 1985, al Registrador de la Propiedad número 1 de Madrid, solicitando la nueva inscripción del título de propiedad a nombre de la Sociedad por él representada.

II

Presentado el escrito antes referido en el Registro de la Propiedad número 1 de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Examinada la instancia presentada por don Esteban Collantes Pérez de Arda, en representación de «Tarkis, Sociedad Anónima», sobre resolución de compraventa se confirma, con arreglo a lo previsto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria: 1.º Que no se acredita su presentación en la oficina de Hacienda Pública competente a efectos de los impuestos que puedan serle aplicables. 2.º Que se advierte además que no se acompaña ningún documento que acredite la consignación a que se refiere el número sexto del artículo 175 del Reglamento Hipotecario. Y que considerando que lo que se indica en el número primero impide realizar, según dispone el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la calificación del documento y toda operación registral que no sea el asiento de presentación, se suspende la calificación de la instancia y documentos que se acompañan, que se devuelven al presente, con los efectos prevenidos en el repetido artículo 255 de la Ley Hipotecaria y 97, 111, 432 y concordantes de su Reglamento. No procede anotación preventiva. Madrid, 27 de mayo de 1985. El Registrador. Firma ilegible».

El día 19 de junio de 1985, el representante citado volvió a dirigir escrito al mismo Registrador, acreditando lo expresado en el apartado primero y solicitando aclaración respecto a lo mencionado en el apartado segundo de la nota de calificación transcrita, que fue calificado con la siguiente nota: «Examinados los precedentes documentos y los asientos del Registro con ellos relacionados se observa: 1.º Que no se acredita haber realizado la consignación a que se refiere la regla sexta del artículo 175 del Reglamento Hipotecario. 2.º Que no se acredita haber puesto a disposición del comprador la letra o las letras pendientes de pago, necesaria cuando es este el medio de pago utilizado, según confirma la Resolución de la Dirección de los Registros de fecha 29 de diciembre de 1982 —«Boletín Oficial del Estado» de 19 de enero de 1983—. Y considerando estos defectos subsanables, suspendo las operaciones solicitadas y en su lugar y a solicitud del representante tomo anotación preventiva de las operaciones solicitadas por término de sesenta días, al folio 3 del libro 2.308 del Archivo, finca número 86.284, anotación letra A. Madrid, 22 de junio de 1985. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Esteban Collantes Pérez-Arda, en nombre de la Entidad «Tarkis, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la regla sexta del artículo 175

del Reglamento Hipotecario no es aplicable al supuesto que se contempla: 1.º Porque tal precepto se encuentra incluido en el título IV del Reglamento Hipotecario, en donde se regula la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas en los casos a los que se refiere el artículo 79 de la Ley Hipotecaria. 2.º Porque en el segundo párrafo de la regla sexta del citado precepto 175 del Reglamento Hipotecario se vuelve a hacer referencia a la cancelación de la inscripción, que es totalmente diferente a la nueva inscripción. Y 3.º Porque aunque dicho precepto habla de rescisión o nulidad, el legislador sabría distinguir lo que en nuestro ordenamiento jurídico significan dichos vocablos con respecto al de resolución, en donde se parte de un contrato perfecto que se resuelve por alguna causa que surge después, a lo largo de la vida del contrato. Que no existe ningún precepto que establezca la obligación de tener que poner a disposición del comprador las letras pendientes de pago, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no son fuentes de derecho, según el artículo 1 del Código Civil. Que es de absoluta y exclusiva aplicación el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 1.504 del Código Civil que establece como únicos requisitos que se haga constar la notificación judicial o notarial, hecha al comprador por el vendedor, de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor. Este criterio es el mantenido por la mayoría de la doctrina hipotecaria y está confirmado por la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 1933.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que en la venta de bienes inmuebles con condición resolutoria, a que se refiere el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en aplicación de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 1.504 del Código Civil, es necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor, en caso de falta de pago, además de los requisitos que dicho artículo establece, acreditar la devolución del precio en todo o en parte, como establece la regla sexta del artículo 175 del Reglamento Hipotecario y, en su caso, haber puesto a disposición del comprador la letra o letras pendientes de pago; todo ello en base a los siguientes fundamentos:

1.º La propia cláusula que se intenta ejecutar, pues si el vendedor puede retener el 50 por 100 de la parte del precio ya satisfecho, ha de acreditar que ha devuelto o que ha consignado de forma suficiente el resto.

2.º El artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que establece la necesidad de acreditar lo anterior y en su regla sexta establece la forma de hacerlo.

3.º En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 29 de diciembre de 1982. Que tanto la regla sexta del artículo anteriormente citado y la doctrina de la Dirección General antes mencionada, establecen normas claras para la actuación del Registrador y justifica la nota recurrida. Que en relación a los argumentos invocados por el recurrente, hay que considerar:

1.º La doctrina ha rectificado posteriormente la tesis invocada por él.

2.º Que el artículo 175 del Reglamento Hipotecario es aplicable al caso; la regla sexta de dicho artículo es complemento del artículo 59 del Reglamento Hipotecario y ambos desarrollo, a efectos del Registro, del artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 1.504 del Código Civil, y así se deduce:

a) De la interpretación dentro del sistema de nuestra legislación hipotecaria. El párrafo primero de la tan citada regla sexta del artículo 175 se refiere a la venta con condición resolutoria y el párrafo segundo del mismo artículo a la venta de bienes sujetos a condición resolutoria; por otra parte, el citado artículo regula, con referencia al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, las cancelaciones sin voluntad del titular y precisamente la cancelación por incumplimiento de condición resolutoria es un caso de los más característicos de tal procedimiento de cancelación por lo que es impensable que el legislador no se refiera al mismo, y, por último, estamos ante un caso de cancelación, pues es evidente que cuando se reinscribe a favor del vendedor, se cancela la inscripción del comprador y, en realidad, todo ello está previsto en la citada regla.

b) De la concordancia de dicha regla sexta con los efectos que la resolución produce e interpretación analógica.

La resolución tiene como consecuencia la obligación por ambas partes de restituirse lo percibido, así lo establece el artículo 1.123 del Código Civil y la norma del Reglamento Hipotecario no hace más que exigir que se acredite dicha restitución; este es también el sentido de los artículos 1.295 y 1.308 del Código Civil. Especial interés tiene el artículo 11 de la Ley de Venta de Bienes Muebles a Plazos, cuya regulación podía aplicarse a la venta de bienes inmuebles por vía contractual.

c) De la interpretación de la regla sexta del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, según la realidad social y la equidad, de acuerdo con el artículo 3.º del Código Civil.

Con lo expuesto anteriormente se estima demostrado que la nota recurrida interpreta la citada regla como exige el artículo 3.º del Código Civil, no obstante, si quedase alguna duda, acudiendo a la realidad social y a la equidad, a que se refiere dicho artículo, se llega a la misma conclusión, porque la protección registral debe alcanzar tanto al vendedor como al comprador.

3.º Que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no son fuentes de derecho, según el artículo 1.º del Código Civil y por ello, la Resolución de 29 de diciembre de 1982 no se cita con tal carácter en la nota de calificación, sino para confirmar algo que es lógico; por otra parte, las Resoluciones deben servir de guía al Registrador, sin perjuicio de su independencia al calificar; si bien la Resolución antes citada se refiere a un caso distinto al que se contempla en este recurso, en sus considerandos se fijan criterios que eran muy necesarios determinar, de acuerdo con la evolución de la doctrina, la jurisprudencia y de las mismas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Que, por último, cabe citar la Resolución de dicha Dirección General, de 17 de septiembre de 1985.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose principalmente en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982, y en el artículo 175 del Reglamento Hipotecario.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que en este caso es de exclusiva aplicación el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, pues al no haberse opuesto el comprador al requerimiento exigido por el artículo 1.504 del Código Civil, aquél artículo opera automáticamente en relación con el artículo 23 de la Ley Hipotecaria. Que se cumplen los requisitos legales para inscribir a favor del vendedor, según afirma el Registrador que deniega la inscripción debatida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 29 de diciembre de 1982. Que dicha Resolución analiza un caso opuesto al planteado en este recurso, ya que no hay oposición, sino allanamiento tácito. Que no es aplicable la regla sexta del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, ya que dicha regla es sólo aplicable para el caso de que no haya acuerdo de voluntades, como establece el mismo precepto en su encabezamiento; además la Resolución del citado Centro directivo, de 3 de junio de 1961, en su quinto considerando es clara en esta cuestión.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil; 82 de la Ley Hipotecaria; 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las sentencias de 28 de enero de 1944, 7 de marzo de 1950; 11 de marzo y 23 de septiembre de 1959, 20 de octubre de 1964, 1 de febrero de 1967, 24 de junio y 31 de octubre de 1968, 3 de junio de 1970, 19 de diciembre de 1972, 23 de abril de 1975, 14 de abril y 17 de noviembre de 1978, 16 de noviembre de 1979, 26 de enero, 12 de febrero y 8 de abril de 1980, 30 de abril y 31 de mayo de 1982 y las Resoluciones de 23 de octubre de 1973, 31 de octubre y 17 de noviembre de 1978 y 29 de diciembre de 1982.

1. La cuestión planteada en este recurso consiste en determinar si en la venta de bienes inmuebles con condición resolutoria a que se refiere el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en aplicación del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, 1.504 del Código Civil, es necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor, llegado el caso de falta de pago a que dicho artículo se refiere, acreditar que se ha realizado la consignación que establece el artículo 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario y si, como consecuencia de lo anterior y en su caso, es preciso también acreditar haber puesto a disposición del comprador la letra o letras pendientes de pago.

2. Como ya señaló la Resolución de 25 de diciembre de 1982, para que se pueda proceder a la inscripción del inmueble a nombre del vendedor, habrá de tenerse en cuenta por el Registrador, no sólo si se han cumplido los requisitos y formas que señala el artículo 55 del Reglamento Hipotecario, sino también si se han realizado por el vendedor aquellas otras obligaciones derivadas de la propia cláusula pactada, como podría ser en su caso, la consignación, de acuerdo con el artículo 175-6.º del Reglamento, del valor del bien vendido o del importe de los plazos, que con las

deducciones, si proceden, haya de ser devuelto, sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal cuando pueda tener aplicación la corrección judicial prevista en el artículo 1.154 del Código Civil.

3. Por otra parte, al igual que sucede en materia de hipoteca cambiaria —como pusieron de relieve, entre otras, las Resoluciones de 23 de octubre de 1973 y 31 de octubre de 1978— en que para proceder a la ejecución hipotecaria se requiere que el acreedor presente tenga en su poder las restantes letras todavía no vencidas, a fin de evitar una doble ejecución, la derivada de la hipoteca y la derivada de la acción cambiaria, en los casos en que se haya pactado en una compraventa con precio aplazado que la falta de pago de una letra da lugar a la resolución, será necesario que el vendedor ponga a disposición del comprador todas las letras todavía no vencidas giradas como instrumento de pago del precio estipulado.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota calificatoria y el auto apelado.

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

Madrid, 17 de septiembre de 1987.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

22422 *RESOLUCION de 18 de septiembre de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José María Marrero Portugués, en nombre de la Caja Insular de Ahorros de Canarias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de dicha ciudad a practicar una anotación preventiva de embargo.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don José María Marrero Portugués, en nombre de la Caja Insular de Ahorros de Canarias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de dicha ciudad a practicar una anotación preventiva de embargo.

HECHOS

I

En juicio ejecutivo 710/1983, promovido por la Caja Insular de Ahorros de Canarias, ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Las Palmas, contra don Santiago Santana Marrero, casado con doña Isabel Martín Mirabal y contra otros, sobre reclamación de la cantidad principal de 1.218.632,83 pesetas, 347.861,22 de intereses pactados, más los intereses de demora y costas, que se calculan en 400.000 pesetas, se embargó, para garantizar las responsabilidades aludidas, una finca urbana sita en la Isleta del Puerto de la Luz, en la calle Luján Pérez, inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de los citados cónyuges, habiéndose notificado a la esposa del demandado la existencia del procedimiento y del embargo trabado con fecha 11 de noviembre de 1983.

Con fecha 22 de enero de 1986 se libró el correspondiente mandamiento para anotar el embargo en el Registro de la Propiedad.

Con anterioridad, el día 17 de abril de 1985, los citados cónyuges ante el Notario don Mariano Arias Llamas otorgaron escritura de modificación del régimen matrimonial de bienes liquidando la sociedad de gananciales y acordando la separación de los mismos, y en la misma se adjudicó a la esposa la vivienda descrita en el mandamiento de embargo. Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad y causó inscripción el día 7 de junio de 1985.

II

Presentado el citado mandamiento judicial el día 5 de abril de 1986 en el Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo que se ordena en el precedente mandamiento, por aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta al demandado. Las Palmas de Gran Canaria, 23 de abril de 1986.—El Registrador.—Firmado: Eduardo de la Barrera Arriola.»

III

Don José María Marrero Portugués, en representación de la Caja Insular de Ahorros de Canarias, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que se considera que la