

cuenta que estamos ante un testamento notarial y no ológrafo, y un técnico en Derecho como el Notario sabe que la palabra «sustitución» tiene un sentido muy concreto y preciso; 4.º que existen algunas Sentencias que dicen que cuando el testador emplea una palabra que tiene en la Ley un determinado sentido, hay que estar en el caso de duda al sentido resultante de la Ley: Sentencias de 2 de octubre de 1903 y 8 de junio de 1947. 5.º De la lectura del auto presidencial no se deduce qué otro sentido puede tener, según el auto, la palabra «sustituidos». Parece que tanto el auto como el recurrente se murven en el fondo bajo la idea de «sustitución vulgar en caso de premoriencia», lo que va contra el contexto del testamento y contra el artículo 774 del Código Civil. Quizás se haya podido alegar la figura de la representación en la sucesión testada, ahora bien, respecto a este derecho hay que tener en cuenta lo siguiente: a) Que se trata de una figura muy discutida, pues el Código Civil sólo prevé y regula el derecho de representación en la sucesión intestada; b) que en este caso no hay tampoco base para aplicar dicho derecho de representación, y 6.º las Sentencias que se citan en el auto presidencial no son contrarias al sentido literal del testamento, así las de 5 de junio de 1979, 30 de abril de 1981 y 9 de marzo de 1984. IV. El segundo razonamiento jurídico del auto. Este segundo «razonamiento jurídico» del auto en una primera parte se dice que el testamento contiene cláusulas dudosas como lo corrobora haber tenido que ser objeto de interpretaciones contrarias entre sí, por parte del Registrador, recurrente y fedatario de la escritura. Esta forma de corroborar cláusulas dudosas es objeto de impugnación conforme al artículo 121 del Reglamento Hipotecario y las distintas interpretaciones aludidas no único que corroboran es la existencia de un recurso gubernativo, ya que de la diferencia de opiniones no puede deducirse que haya cláusula dudosa. En la segunda parte de dicho razonamiento jurídico del auto al afirmar que hay una sola «sustitución vulgar» y que la segunda sustitución está prevista para el caso de «premoriencia», estamos más bien ante un «juicio de albedrío» o de «equidad», pues no se expresan los elementos de interpretación en relación con la cláusula del testamento, sino que se «resuelve» sin más. V. El tercer razonamiento jurídico del auto. El tercer punto del auto presidencial consiste en reseñar el último «considerando» de la Resolución de 19 de mayo de 1947, en el que se alude a la Resolución de 30 de diciembre de 1916, y hay que destacar: 1.º

Que sólo se recoge el último considerando de la misma y no la doctrina resultante del total contexto, que es muy clara en el sentido de que es necesaria la entrega del legado; 2.º es una resolución anterior a la normativa vigente que es muy clara actualmente en virtud de las reformas producidas (artículo 81 de la Ley Hipotecaria); 3.º no se puede ser «tolerante» en Derecho cuando hay un conflicto de intereses; 4.º la «ratio» de la exigencia de la entrega de legado por parte del heredero no es solamente evitar el perjuicio de las legítimas, sino sobre todo, el problema de la liquidación de las deudas, pues antes es pagar a los acreedores que a los legatarios, y 5.º se trata de un supuesto de Cataluña y es fundamental «la cuarta falciida», que el heredero puede retener antes de hacer la entrega del legado, lo que confirma que en Cataluña es todavía más adecuado el requisito de la entrega del legado.

Por tanto, dicha Resolución, así como la de 30 de diciembre de 1916, es en definitiva un argumento en defensa de la interpretación dada por el Registrador.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 100, 155 y 222 de la Compilación de Derecho Civil especial de Cataluña.

1. En el presente recurso se plantea fundamentalmente una cuestión de interpretación del testamento. En él la testadora, después de instituir heredero a su esposo establece; «Para el caso de que su citado esposo le premuriere, falleciera ambos simultáneamente, o por cualquier otra circunstancia no quisiere o no pudiere sucederle, le sustituye y herederos nombra a sus hijos Francisco, Vicente, Pilar y José Romá Orga, por partes iguales y libremente, sustituidos, en su caso, por su respectiva descendencia». Premuerto el esposo, renuncian a la herencia todos los hijos menos Vicente, que es a la vez el legatario de la finca que se pretende inscribir. Y la cuestión es la de decidir si Vicente es entonces el único llamado a la herencia o si con él concurren por estirpes, los respectivos descendientes de Francisco, Pilar y José, como llamados en virtud de una segunda sustitución vulgar.

2. Para conocer el sentido del testamento a efectos de la calificación registral sólo puede tenerse en cuenta el tenor del propio testamento, si es que, como concurre en el presente caso, no hay albaquea con atribuciones interpretativas. Es lógico entender que en un testamento autorizado por Notario, las palabras que se emplean en la redacción del testamento tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento puesto que preocupación del Notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del

testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje. Ha de entenderse, por consiguiente, que tanto en la primera sustitución vulgar como en la segunda, la sustitución se extiende al caso en que el llamado no quiera ser heredero. En la primera sustitución, por señalarlo así expresamente el testador. Para la segunda, si no bastara como desarrollo de la expresión «en su caso» los casos explicados para el funcionamiento de la primera sustitución, se llegaría al mismo resultado por lo dispuesto en el artículo 155 de la Compilación de Cataluña.

3. Tratándose, pues, de una herencia a que están llamadas diferentes personas no puede uno sólo de los llamados—sin constar la renuncia de los demás— hacer entrega del legado de cosa específica. Pues no sólo él sino todos los herederos están gravados con el legado (cf. artículo 100 de la Compilación), y sin consentimiento de las personas gravadas no podrá el legatario tomar posesión por su propia autoridad de la cosa o derechos legados (cf. artículo 222 de la Compilación de Cataluña).

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

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

Madrid, 25 de septiembre de 1987.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

23164 *RESOLUCION de 28 de septiembre de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Luis A. Pérez de Olaguer, en nombre de don Joaquín Medicis Roldán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Igualada, a practicar la cancelación de una anotación preventiva de embargo.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Luis A. Pérez de Olaguer, en nombre de don Joaquín Medicis Roldán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Igualada a practicar la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

HECHOS

I

En virtud de procedimiento ejecutivo seguido a instancia de don Joaquín Medicis Roldán, en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Alicante, contra don José Font Artigas y doña Francisca Bas Carreras, por un importe total de 1.104.567 pesetas, más 400.000 pesetas de costas, se trabó embargo sobre una finca urbana de los demandados y el día 7 de marzo de 1981 se practicó la correspondiente anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad de Igualada, donde se encuentra inscrita la referida finca. En julio de 1983, fue solicitada y despachada la ejecución y, en su virtud, la expedición de la certificación de cargas preceptiva, de fecha 13 de octubre de 1983, en la que consta que con posterioridad a la anotación preventiva, existía tan sólo otra carga más emanante de otro juicio ejecutivo promovido contra doña Francisca Bas Carreras. El día 5 de marzo de 1985, antes de caducarse el asiento de anotación preventiva de embargo se solicitó del señor Registrador de Igualada la prórroga del mismo en virtud de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, prórroga que fue denegada.

Con fecha 14 de marzo de 1985, se expidió por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Alicante, testimonio del acto de adjudicación, así como mandamiento por triplicado dirigidos al señor Registrador de Igualada, ordenando la inscripción de la finca adjudicada a favor de don Joaquín Medicis Roldán, así como la cancelación de la anotación que se acordó en autos, de las posteriores y de las que se produjeron después de expedida la certificación de cargas.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Igualada, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación ordenada en el precedente mandamiento por el defecto, que se reputa insubsanable, de haber incurrido en caducidad por el transcurso del plazo de su vigencia la anotación preventiva letra C, base registral del procedimiento que ha originado el mandamiento cancelatorio que ahora se deniega, con la lógica consecuencia de la pérdida de los efectos que su prioridad registral otorgada al titular del crédito anotado, y entre ellos, principalmente, la cancelación de cuantas cargas fueran posteriores

o no preferentes al crédito del actor, tema que deberá debatirse, en la actual situación, a través del correspondiente juicio declarativo (artículos 43, párrafo segundo, y 44 de la Ley Hipotecaria; 1.923, cuarto C.C. y 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario). No procede tomar anotación suspensiva, que por otra parte no ha sido solicitada. Archivado el duplicado con el número 316 de su legajo.-Igualeda, 13 de junio de 1985.-El Registrador.-Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales, Don Luis A. Pérez Olaguer, en representación de don Joaquín Medicis Roldán, interpuso recurso gubernativo y alegó: Que en virtud de lo establecido en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria (sic) y 1.923, 4.º, del Código Civil, el crédito en cuestión tiene preferencia frente a todos los acreedores posteriores, pero muy especialmente frente aquellos que obtienen su inscripción o anotación preventiva estando vigente una anotación preventiva anterior. Que la cancelación de las cargas posteriores en caso de enajenación judicial de la finca, viene ordenada imperativamente en el artículo 175 del Reglamento Hipotecario; y cumpliéndose en el caso contemplado los requisitos del artículo 233 del citado Reglamento.

Que según la doctrina establecida por el Tribunal Supremo, la anotación preventiva de embargo decretada en virtud de providencia judicial, está dirigida a garantizar las consecuencias del juicio y si bien no crea ni declara ningún derecho, ni altera la naturaleza de las obligaciones, provoca el efecto de que el creador que la obtenga ha de ser preferido en cuanto a los bienes anotados en relación con todos y cada uno de los acreedores posteriores al deudor. Que según los artículos 70 y 71 de la Ley Hipotecaria y la jurisprudencia que los interpreta, entre otras la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 1884, la inscripción definitiva de la anotación preventiva produce los efectos en la fecha de ésta y que las enajenaciones o gravámenes de los bienes anotados no perjudican el derecho de la persona que los obtuvo; así pues, en virtud de la anterior y con referencia al caso objeto de este recurso: 1.º la anotación preventiva de demanda tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el día 7 de marzo de 1981, en cuya fecha el bien inmueble gravado sólo tenía dos cargas; 2.º con posterioridad a esa fecha se producen dos gravámenes más sobre dicha finca estando vigente la anotación preventiva, que se conviene en inscripción definitiva el día 7 de marzo de 1985; 3.º la no cancelación de las cargas posteriores y existentes al tiempo de la anotación preventiva perjudica y lesiona gravemente los derechos preferenciales del demandante, en contradicción con lo expuesto y en especial con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley Hipotecaria. Que la inscripción definitiva se produce estando vigente la anotación preventiva, siendo un hecho evidente e indiscutible: 1.º Por lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria; 2.º porque es preciso acudir al artículo 5 del Código Civil para el cómputo de plazos, y a la interpretación jurisprudencial de que en el caso de estar fijados por meses o años, el último día debe ser tenido en cuenta desde las cero a las veinticuatro horas.

Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del Tribunal Supremo en relación con la fecha de los documentos que han de tener acceso al Registro, para cuya preferencia cuando éstos riman de escritura pública o de resolución judicial firme, se ha de tener en consideración la fecha de los mismos y no la de acceso al Registro (sentencia de 19 de octubre de 1981, Resolución de 17 de diciembre de 1985). Que de admitirse la tesis del señor Registrador se llegaría a la absurda situación de estar la finca titulada a nombre de una persona, sobre la que pesan cargas que a ella no le afectan y cuya viabilidad para los acreedores que las mantengan, es nula, pues en virtud de lo establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria jamás podrán hacer efectivos sus derechos. Que en virtud de cuanto antecede se considera ilegal la calificación del señor Registrador, puesto que se violan los preceptos y doctrina jurisprudencial y registral anteriormente expuestos.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó que en la fecha de presentación del mandamiento calificado y del testimonio del auto de adjudicación causante de la inscripción a favor de don Joaquín Medicis Roldán, solamente estaba vigente sobre la finca una anotación preventiva practicada a favor de don Carlos Borrás Domingo, con fecha 1 de febrero de 1983, ordenada en juicio ejecutivo, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los Reus, ya que todos los demás que habrán tenido vigencia sobre ella habían sido cancelados voluntariamente o habían incurrido en caducidad por el transcurso del plazo de su vigencia. Que en cuanto a la naturaleza jurídica de la anotación preventiva de embargo, hay que considerar que en nuestro Derecho surge como una exigencia del principio de publicidad, en sus dos vertientes de legitimación y fe pública registral; ello no supone de

modo alguno que en su virtud, se modifique la naturaleza jurídica del crédito del actor, convirtiéndose un derecho personal en derecho real, solamente confiere a tal crédito una garantía añadida, derivada de la prioridad registral, conforme a lo establecido en los artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 1.923, 4.º, del Código Civil, no siendo imprescindible dicha anotación para la continuación del proceso ejecutivo, la única ventaja de aquélla es que constituye la única fórmula que tiene el acreedor para conseguir la plenitud de efectos frente a terceros, en el limitado sentido que se deriva de los preceptos citados. La última y lógica consecuencia de dicho asiento, habida cuenta el sistema de liberación de cargas posteriores y no preferente que rige nuestro proceso ejecutivo, es la necesaria cancelación de este tipo de cargas en virtud de la prioridad registral antes expuesta, ya que si dicha anotación no se hubiese practicado habría que decidir la colisión con otros derechos de crédito o cargas reales que pesen sobre la misma finca a través de otro sistema de prelación que deberá decidirse en el correspondiente juicio declarativo. Que la anotación preventiva de embargo tiene un tiempo de vigencia limitado, quedando sometida a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y el plazo de caducidad opera automáticamente extinguido el asiento; y teniendo en cuenta lo establecido en las Resoluciones de 9 de noviembre de 1955 y 31 de octubre de 1969, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dicha caducidad tiene virtualidad suficiente para que cesen totalmente los efectos y consecuencias típicas de la anotación, y, entre ellos, la preferencia que al crédito del actor otorgó su acceso al Registro, no sólo frente a los terceros poseedores, sino también de titularidades de derechos reales o cargas posteriores en virtud de los siguientes argumentos: 1.º la anotación concede sólo una protección parcial y temporal; 2.º por la forma en que está establecida la figura de la prórroga en nuestra legislación, y 3.º no se puede perpetuar la protección del crédito anotado más allá de la vida de la propia anotación, en virtud de la claridad del registro y de la protección del tráfico jurídico inmobiliario. Así pues todos los argumentos aducidos por el recurrente son reiterativos e ignoran la propia esencia del problema, que no es otro que el de las consecuencias de la caducidad de las anotaciones, y así la preferencia registral que otorgan al anotante los artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 1.923, 4.º, del Código Civil y lo ordenado por los artículos 175, 2.º, y 233 del Reglamento Hipotecario, se refiere al supuesto de anotaciones vigentes, y deben ser interpretados de una manera sistemática y lógica, teniendo en cuenta los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 206, 13, de su Reglamento; la referencia que se hace a los artículos 70 y 71 de la Ley Hipotecaria supone un desconocimiento absoluto de la técnica registral, pues el primero sólo es aplicable a las anotaciones de derechos reales, y el segundo lo único que hace es confirmar la doctrina de los artículos 38 in fine y 44 de la Ley Hipotecaria, 1.923, 4.º, del Código Civil, que no producen el cierre del Registro a los actos dispositivos posteriores, como sucedería con la anotación prevista en el artículo 42, 4.º, de la Ley Hipotecaria. Por otro lado, la calificación no niega la vigencia de la anotación preventiva de embargo, el día 7 de marzo de 1985, sino que se limita a constatar en una fecha posterior la inexistencia de la anotación por caducidad. Tampoco se niega la importancia de la fecha del título del adjudicatario; que es la del auto de adjudicación, ya que fue inscrito; lo que se niega es la potencialidad de dicho título, basado en una anotación caducada, para imponerse a los asientos posteriores, pues estamos ante un caso de colisión regida por las normas sustantivas de los artículos 1.923 y siguientes del Código Civil, y la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 20 de marzo y 28 de septiembre de 1968, ha declarado reiteradamente que dichas cuestiones deberán ser ventiladas en una tercera de mejor derecho, por los trámites del juicio declarativo que corresponda. Que la ambigüedad del artículo 86, 2.º, 1.ª, de la Ley Hipotecaria, originó algunas dificultades interpretativas en torno a la disyuntiva «o» y su significado entre los que pensaban que todas las anotaciones podían prorrogarse «a instancia de los interesados o por mandato de la autoridad que las decretaría» y los que afirmaban que las ordenadas por la autoridad judicial sólo podían prorrogarse por mandato de la misma. Esta segunda postura estaba avalada por importantes argumentos; así el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a las cancelaciones, e igualmente hay que proceder en cuanto a la prórroga de la anotación preventiva de embargo; así pues la Dirección General de los Registros y del Notariado ha adoptado esta postura en la Resolución de 22 de octubre de 1980. Que al cancelarse la anotación como consecuencia de la caducidad en que incurrió, quedaron también cancelados y sin ningún valor todos los asientos subordinados a la misma, entre ellos la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

V

El Ilustrísimo señor Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de Alicante informó que conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de

noviembre de 1955, la caducidad tiene un carácter radical y automático que extingue la anotación por el mero transcurso del plazo de cuatro años, del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, sin haberse solicitado la prórroga, pero la contradicción se produce por haberse dictado la adjudicación precisamente el último día de cumplirse este plazo, teniendo el mandamiento acceso al Registro en fecha posterior. Que hay que tener en cuenta el valor que debe darse a la fecha en que se expidió la certificación de cargas, prevenida en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, con su proyección en cuanto a las condiciones de la subasta, y el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, regla 8.ª, aplicable en este extremo a los juicios ejecutivos (artículo 133, párrafo 2.º, de dicha Ley) dispone con toda claridad que continuarán subsistentes las cargas anteriores y preferentes, si las hubiere, al crédito del actor, de donde se infiere que las posteriores se cancelarán (artículo 131 antes citado, regla 17), llegándose a la conclusión de que procede la cancelación ordenada en el mandamiento.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la nota del Registrador, fundándose en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de octubre de 1980, 25 de marzo de 1959 y 15 de abril de 1968.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió que la fundamentación jurídica del auto impugnado centra exclusivamente su atención en la interpretación literal del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Que el recurso gubernativo interpuesto no se basó en dicho particular, sino en otro motivo distinto sobre que el auto no hace mención, como es la denegación por el Registrador de la Propiedad de Igualada de la cancelación de cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 131 y 133 de la Ley Hipotecaria y 175 y 233 del Reglamento Hipotecario.

1. La cuestión planteada en este recurso es la siguiente: En trámite de juicio ejecutivo se anota el embargo trabado sobre determinada finca; posteriormente se anota otro embargo sobre el mismo inmueble; caducada la primera anotación y vigente aún la segunda, llega al Registro mandamiento despachado por el Juez que conoció de aquel procedimiento en el que se ordena la cancelación de esta anotación posterior, que se había extendido antes de la nota marginal acreditativa de la expedición de certificación de cargas solicitada en dicho juicio.

2. El principio según el cual la anotación de embargo no altera las preferencias de cobro de los créditos anteriores a la constitución de esa medida cautelar, no niega todo juego al principio de prioridad pues, con independencia de cuál de los créditos anteriores tenga mejor derecho al cobro, la anotación de mejor rango está sujeta a distintas reglas que la de rango inferior. La que es primera subsiste no obstante haberse rematado la finca por ejercicio del crédito garantizado por una segunda. Los titulares de las que, según la certificación de cargas, sean segundas anotaciones son los que deben ser notificados en el procedimiento de ejecución a efectos del posible pago con subrogación y de la posible intervención en la subasta. Y sólo los que son titulares de segundas anotaciones son los que ordinariamente sufrirán la fácil cancelación «con sólo presentar el mandamiento» a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario.

3. Hemos dicho que la prioridad en la anotación no altera la preferencia entre los créditos anteriores a la medida cautelar. En ésta, la de la preferencia entre ellos, una cuestión a decidir bien en el procedimiento oportuno, bien por arreglos extrajudiciales. Pero si del Registro resulta que se ha dejado caducar -por acuerdo privado entre los interesados o por la razón que sea- la primera anotación, automáticamente pasa la segunda a tener el primer rango, y ya no es posible desde entonces proceder a la cancelación en virtud de un título, el mandamiento a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario -y aunque reuniera los requisitos que exige su artículo 233-, que sólo es bastante en tanto se trate de segundas anotaciones no preferentes de acuerdo con lo previsto en ese artículo y en los artículos 131 y 133, II, de la Ley Hipotecaria.

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, 28 de septiembre de 1987.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

23165 RESOLUCION de 29 de septiembre de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jorge Rowe Boix, en nombre de doña María Luisa Thomas Casajuana, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tortosa a inscribir una escritura de compraventa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jorge Rowe Boix, en nombre de doña María Luisa Thomas Casajuana, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tortosa a inscribir una escritura de compraventa.

HECHOS

I

El día 8 de septiembre de 1982 don Vicente Fas Casadevall y doña María Teresa Casadevall Campeny recibieron 6.500.000 pesetas de doña María Luisa Thomas Casajuana, en concepto de préstamo por un plazo de un año y al interés del 20 por 100 anual, instrumentado en documento privado que fue firmado por ambas partes, y haciendo constar que, en garantía de la devolución de dicha cantidad, los deudores concedían a la acreedora un derecho global de opción de compra sobre las fincas detalladas de su propiedad; que al cobro de la cantidad expresada, en el término de un año, la señora Thomas se obligaba a dejar sin efecto el derecho concedido y a suscribir los documentos necesarios para la cancelación de la inscripción de dicho derecho que se estableció en escritura pública, y que, contrariamente, si la acreedora no percibía en su día la cantidad adeudada por los señores Fas y Casadevall, estos vendrían obligados a otorgar la escritura de compraventa de las fincas citadas por el precio pactado.

El mismo día se otorgó la mencionada escritura pública autorizada por el Notario de Tortosa don Antonio Fiterá Gómez, en la que don Vicente Fas y doña María Teresa Casadevall concedieron a doña María Luisa Thomas, representada por doña Carmen Llauradó Martí, el derecho de opción de compra sobre los inmuebles anteriormente expresados. En dicho contrato de opción de compra se estipuló lo siguiente: a) Que el derecho podría ejercitarlo la señora Thomas durante el plazo de cuarenta meses a contar de la fecha de la escritura; b) Que el precio convenido por ambas partes era de 6.500.000 pesetas, entregándose en el acto a cuenta de la futura compra 1.300.000 pesetas y las restantes se entregarían en el acto de otorgarse la escritura de compraventa; c) Que doña María Luisa Thomas podría satisfacer, en todo o en parte, el precio de la adquisición por vía de compensación de los créditos que en el momento de ejecutar la opción de compra ostentare contra los concedentes de la misma; d) Que el contrato se pactaba con efectos a terceras personas y se inscribiría en el Registro de la Propiedad; e) Que cuando se ejercitase el derecho de opción y tuviese que formalizarse la escritura de compraventa se pondría en conocimiento de los concedentes en su domicilio, con diez días de antelación al otorgamiento de la misma, y f) Que los concedentes conferirían poder tan amplio y bastante como en Derecho se requiera y fuera menester, a favor de doña Carmen Llauradó Martí y don Martín Riera Coromina, para que pudieran indistintamente vender, en nombre y representación de los poderdantes, a doña María Luisa Thomas las fincas descritas en dicha escritura por el precio y condiciones de dicho contrato de opción y dar carta de pago y otorgar los documentos públicos y privados que fueran precisos a dichos fines, siendo dicho apoderamiento de carácter irrevocable, mientras subsista el aludido contrato contenido en la escritura, y que no podría formalizarse la compraventa hasta después de transcurrido un año de la fecha de otorgamiento.

Transcurrido el plazo de un año establecido para la devolución del préstamo, y ante la falta de pago por parte de los deudores, la señora Thomas y la apoderada expresa para otorgar la compraventa, doña Carmen Llauradó Martí, otorgaron escritura de compraventa de las fincas mencionadas, en instrumento de fecha 7 de enero de 1986, autorizado por el Notario de Barcelona don Lorenzo Valverde Galán, declarando la representante de la vendedora haber recibido el precio con anterioridad al acto de otorgamiento por vía de compensación de créditos, que el día de la fecha ostentaba la compradora contra los vendedores.

II

Presentada la primera copia autorizada de la escritura anteriormente citada en el Registro de la Propiedad de Tortosa, el señor Registrador manifestó lo siguiente: «Tortosa, 26 de febrero de 1986, señora doña Carmen Llauradó Martí, calle Berlín, 34-36, 20, 2.ª, 08014 Barcelona. Muy señor mío: Se encuentra presentada en este Registro, con el asiento número 2.763 del diario 253, la escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Lorenzo Valverde Galán, el día 7 de enero de 1986, número 27 de protocolo. Para su