

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

4945 *RESOLUCION de 4 de febrero de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Sempere Muriel, en nombre de la Entidad mercantil «Manoteras, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 35, de Madrid, a inscribir una acta de requerimiento, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Sempere Muriel, en nombre de la Entidad mercantil «Manoteras, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 35 de Madrid, a inscribir un acta de requerimiento, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

En escritura pública, autorizada por el Notario de Madrid señor González Collado, el día 30 de junio de 1980, «Manoteras, Sociedad Anónima», vendió a don Juan José Sanchis Perales, casado con doña María Teresa Cervera González, el piso primero, número 2, del edificio R-51 de la urbanización Virgen del Cortijo, en Madrid, aplazándose parte del precio con letras aceptadas por el comprador, garantizándose el pago con condición resolutoria explícita, de modo que la falta de pago de dos letras diera lugar a la resolución de la venta, perdiendo el comprador lo ya entregado, hasta el 25 por 100 del precio. Dicho piso se inscribió en el Registro de la Propiedad número 12 de los de Madrid, a favor de la sociedad conyugal, formada por el comprador y su esposa.

con fecha 3 de febrero de 1986 se presentó en el Registro de la Propiedad número 35 de los de Madrid (que procede por segregación del número 12) mandamiento de embargo sobre la finca citada, expedido por el recaudador ejecutivo de la 18.ª zona del Ayuntamiento de Madrid, el día 31 de enero de 1986, contra don Juan José Sanchis Perales, con notificación a su esposa, ordenando la anotación del embargo a favor del Ayuntamiento, mediante diligencia de 31 de octubre de 1985, para responder con otra finca débitos a la Hacienda Municipal (T) plusvalía. Dicha anotación de embargo se extendió con fecha 6 de marzo de 1986.

El día 7 de noviembre de 1985 y por acta que autorizó el Notario de Madrid don Luis Coronel de Palma, «Manoteras, Sociedad Anónima», requiere a dicho Notario para que, a su vez, lo haga al señor Sanchis, al objeto de hacerle saber que como consecuencia de la falta de pago de las letras de cambio que se reflejan en dicha acta, se procedía a ejercitar la acción resolutoria explícita pactada, quedando resuelto, en consecuencia, el contrato de compraventa y la Entidad mercantil retiene todo lo recibido por no exceder del tope pactado. El mismo día se personó el comprador en la Notaría y por diligencia en el acta manifiesta que está de acuerdo con la resolución y que no tiene que reclamar a «Manoteras, Sociedad Anónima», y que se le han puesto a su disposición las letras vencidas e impagadas y las pendientes de vencimiento, reflejadas en la escritura de compraventa.

II

Presentado el día 2 de febrero de 1986 en el Registro de la Propiedad número 35 de los de Madrid el documento expresado, con la escritura de división horizontal del edificio, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del anterior documento porque sobre las fincas 47.958 y 47.795 existe una anotación de embargo de fecha legal 3 de febrero de 1986 a favor del Ayuntamiento de Madrid por débitos a la Hacienda Municipal -plusvalía, 1.027.385 pesetas de principal, 205.477 pesetas recargo del 20 por 100 y 8.500 pesetas para costas-, sin que se haya cumplido la consignación prevista en la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario y artículo 180 del mismo Reglamento. Esta calificación podrá ser recurrida ante el Presidente de la

Audiencia Territorial de Madrid dentro del plazo de cuatro meses (artículo 113 del Reglamento Hipotecario). Madrid, 23 de abril de 1986.-El Registrador.-Firmado: José E. Torrente Loscertales.»

II

El Procurador de los Tribunales don José Sempere Muriel, en representación de «Manoteras, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se considera que la auténtica razón por la que el Registrador acordó suspender la inscripción del documento de resolución de la compraventa, es la existencia de una anotación de embargo a favor del Ayuntamiento de Madrid, ya que: a) «Manoteras, Sociedad Anónima», en la misma fecha, de 7 de noviembre de 1985, ejercitando la condición resolutoria pactada, resolvió la compraventa de otras dos fincas, siendo la resolución en idénticas condiciones a las del acta que es objeto de este recurso, procediendo a inscribir las mismas, sin que se pusiera impedimento alguno de no haber dado cumplimiento a la consignación prevista en la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario; b) en todas las actas de requerimiento citadas en el párrafo anterior, don Juan José Sanchis Perales personalmente manifestaba su conformidad con la resolución y hacía constar que ya se le habían puesto a su disposición las letras vencidas e impagadas y las pendientes de vencimiento; o sea que, conforme a lo establecido en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 29 de diciembre de 1982, procede inscribir tal resolución. c) La doctrina registral considera interpretando «a sensu contrario» la Resolución de dicha Dirección General, de 3 de junio de 1961, que cuando no proceda reintegro del precio, se puede efectuar la cancelación de cargas sin cumplir el artículo 175, regla 6.ª, del Reglamento Hipotecario. Y este es el caso contemplado en el acta de requerimiento cuya inscripción se ha denegado. Que por las razones que han quedado expuestas, se entiende que procede que el Registrador inscriba la resolución que motiva el presente recurso, ya que no hacerlo así supondría dejar vacío de contenido el artículo 1.504 del Código Civil.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que la existencia de una anotación preventiva de embargo a favor del Ayuntamiento de Madrid sobre el dominio resoluble, obliga a cumplir lo que sobre consignación disponen los artículos 175-6.ª y 180 del Reglamento Hipotecario. Que si no existiera esa anotación de embargo, la cancelación del dominio resoluble y reinscripción a favor de «Manoteras, Sociedad Anónima», se haría sin dilación, como ha ocurrido en los casos alegados por el recurrente. Que existiendo dicha anotación de embargo, lo que pacten comprador y vendedor sobre resolución afecta de inmediato al titular de dicha anotación. De ahí la necesidad de consignar para obtener la cancelación del dominio resoluble, inscrito a favor del señor Sanchis y esposa, y la consiguiente reinscripción a favor de «Manoteras, Sociedad Anónima», con independencia del valor de la anotación de embargo frente a la resolución de la compraventa aceptada por el comprador, cuestión ésta que compete a los Tribunales y no al Registrador. Esta consignación de lo que el comprador debe recibir en la Resolución, exigida por la regla 6.ª del citado artículo 175, evita que el acreedor anotante pueda verse burlado por los pactos que en su perjuicio pudiera estipular comprador y vendedor al resolver la venta; siendo el Juez el que debe estimar si procede o no tal consignación. Que el recurrente no ha solicitado la cancelación de la anotación de embargo sobre el dominio resoluble, posiblemente para evitar la consignación. Ahora bien, si el recurrente pretende arrastrar el citado embargo a favor del Ayuntamiento, sin cancelarle, se habrá conseguido el mismo resultado práctico que si se hubiera obtenido su cancelación, ya que aun llegando el embargo a la ejecución y posterior escritura de venta de la finca, ésta no tendrá acceso al Registro por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias Resoluciones y, entre ellas, las más recientes, de 12 de septiembre de 1983 y 3 de octubre de 1985. Que la Resolución de 3 de junio de 1961 de dicha Dirección General, citada por el recurrente, no se refiere a la cancelación de la inscripción del dominio resoluble, sino a la cancelación de una hipoteca y dos anotaciones de embargo que

gravaban el dominio resoluble. Que, por último, hay que destacar lo establecido en los considerandos tercero y séptimo de la Resolución de 29 de diciembre de 1982.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose en que al existir una anotación de embargo sobre el dominio resoluble, los pactos resolutivos entre comprador y vendedor afectan a tercero y, en este supuesto, no se da la libertad en el comprador y vendedor para acordar la resolución, en la forma como aparece en el acta de requerimiento, en la que ni siquiera consta la cantidad realmente recibida por el vendedor, que podría quedar deducida a su favor.

VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el requisito de la consignación a que se refiere la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, para el caso de resolución de compraventa, contemplado en este recurso, en modo alguno resulta de aplicación en la forma que se señala en el artículo 180 del citado Reglamento, toda vez que el mismo se refiere al expediente de consignación judicial y se remite, en cuanto a la forma, al artículo 1.180 del Código Civil, y de acuerdo con este precepto, ha de mediar la aceptación del acreedor de la consignación, considerándose que el único que podría resultar acreedor sería el propio requerido o comprador, quien al mostrar su total conformidad a la resolución efectuada, ha prestado la aceptación de los términos de la resolución. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que en la fecha de la resolución de la compraventa, 7 de noviembre de 1985, no había constancia alguna en el Registro de la Propiedad de la anotación de embargo, que es de fecha 3 de febrero de 1986, a favor del Ayuntamiento de Madrid, y de haberse dado cumplimiento a lo que dispone el artículo 180 del Reglamento Hipotecario, en la forma que indica el artículo 1.180 del Código Civil, la posible consignación hubiese sido admitida y percibida por el comprador requerido, sin intervención alguna por parte del Ayuntamiento de Madrid, ante la falta de constancia del embargo producido con posterioridad. Que de un simple examen del acta de requerimiento y de la escritura de compraventa resulta evidente qué cantidad tenía percibida la Sociedad vendedora del comprador hasta el momento mismo de la resolución de la compraventa. Que es aplicable al supuesto contemplado en este recurso el espíritu o criterio del artículo 107.10 de la Ley Hipotecaria y de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 3 de junio de 1961.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.124, 1.152-2.º, 1.154, 1.295, 1.504 y 1.923 del Código Civil; 1, 44, 107,7.º, y 131,2.º,17 de la Ley Hipotecaria; 175 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 29 de diciembre de 1982.

1. En el supuesto del presente recurso se pretende la reinscripción a favor del transmitente de una finca vendida bajo condición resolutoria explícita, en virtud de acta notarial, por la que se notifica al comprador la rescisión del contrato ante la falta de pago del precio en los términos convenidos y en la que este último se manifiesta de acuerdo con la resolución y declara que nada tiene que reclamar de la Sociedad vendedora por haberle devuelto ésta las letras vencidas e impagadas y las pendientes de vencimiento y quedando las cantidades ya abonadas afectas a una cláusula penal estipulada. El Registrador suspende la inscripción por constar sobre la finca una anotación de embargo y no haberse verificado la consignación prevista en el artículo 175 del Reglamento Hipotecario.

2. La resolución exige que simultáneamente se proceda a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato -sin carga o hipoteca impuesta por el comprador- y del precio o prestaciones recibidas por el vendedor (cf. arts. 1.124 y 1.295 del Código Civil). Aunque el artículo 175, 6.º, apartado segundo, del Reglamento Hipotecario al exigir la consignación de las cantidades que hayan de devolverse por efecto de la resolución de la venta para la cancelación de los asientos de cargas y gravámenes que queden por esa razón extinguidos, no precisa literalmente a favor de quien deba verificarse aquélla, es evidente que la interpretación lógica del precepto, así como su armonización con el tratamiento jurídico dado a hipótesis similares (arts. 107,7.º, y 131,2.º,17 de la Ley Hipotecaria y 175,2.º, 3.º y 4.º del Reglamento Hipotecario), obliga a entender que, cuando el bien sujeto a condición resolutoria se haya gravado con posterioridad, la resolución comporta que los derechos que antes convergían sobre el bien rescatado pasan a recaer ahora, por subrogación real u objetiva, sobre las cantidades adeudadas y que, por tanto, su consignación debe hacerse en favor de todos los titulares implicados: tanto el comprador, o quien

hubiera asumido su posición, como los titulares de esos gravámenes, de modo que la declaración unilateral del primero de hallarse plenamente reintegrado de cuanto pudiera corresponderle carece de virtualidad para eximir al vendedor de tal garantía (aun cuando cada uno unilateralmente podría eximir al vendedor, por su parte, de la obligada consignación).

3. En tanto no conste tal consignación en los términos antes indicados ni puede practicarse la reinscripción en favor del vendedor ni pueden cancelarse los derechos que traigan causa del comprador. Pues la resolución en cuanto acto unilateral está sujeta, en sus requisitos (la exigida consignación), forma (basta el acta notarial) y efectos a un régimen rígido. Lo que no significa que entre vendedor y comprador no sean posibles otros pactos conducentes a una retransmisión que deje a salvo los derechos de terceros, pero entonces habrían de cumplirse los correspondientes requisitos de constitución y constar, para su inscripción en el Registro, en escritura pública.

4. Por otra parte, y como ya declarara la Resolución de 29 de diciembre de 1982, si bien al amparo del artículo 1.504 del Código Civil, la resolución prevista para el caso de impago del precio estipulado en la venta puede operarse de modo automático y extrajudicial por voluntad unilateral del vendedor, dicho automatismo y extrajudicialidad no puede predicarse totalmente respecto de las consecuencias accesorias estipuladas como es la efectividad de la cláusula penal prevista, cuya exigibilidad debe ajustarse a las disposiciones del Código Civil que prevén la posibilidad de su corrección judicial en caso de incumplimiento parcial o irregular (artículos 1.152,2.º y 1.154).

5. Por ello, la devolución de las prestaciones que fueron objeto del contrato resuelto deberá comprender también aquellas cantidades abonadas por el comprador y afectadas por la cláusula penal estipulada, las cuales también quedarán alcanzadas por el efecto subrogatorio anteriormente aludido, si bien de una forma provisoria en tanto no se declare judicialmente la plena exigibilidad de aquella cláusula penal.

6. No cabe admitir la alegación del recurrente en el sentido de que al operarse la resolución, la anotación del embargo, ordenada en 31 de octubre de 1985, no estaba aún practicada y que, por tanto, al declararse reintegrado el comprador en el acta de requerimiento de resolución de 7 de noviembre de 1985 carecía de sentido la consignación exigida para la reinscripción; sin prejuzgar ahora si tiene o no preferencia sustantiva el derecho del vendedor sobre el del anotante (arts. 1.923 del Código Civil y 44 de la Ley Hipotecaria), es lo cierto que el principio de salvaguardia jurisdiccional de los asientos registrales (art. 1.º de la Ley Hipotecaria) impide, en este caso, al Registrador desconocer los efectos legales derivados de dicha anotación y, entre ellos, el de su no cancelación en tanto no se acredite la oportuna consignación o se ordene judicialmente la cancelación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y 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, 4 de febrero de 1988.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

MINISTERIO DE DEFENSA

4946 ORDEN 413/38088/1988, de 31 de enero, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, dictada con fecha 13 de julio de 1987, en el recurso de apelación interpuesto por doña Carmen Sánchez Beardo.

Excmos. Sres.: En el recurso de apelación ante el Tribunal Supremo, entre partes, de una, como demandante, doña Carmen Sánchez Beardo, y de otra, como demandante, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra sentencia de 1 de abril de 1986, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso contencioso-administrativo número 44.965 sobre expropiación de bienes, se ha dictado sentencia, con fecha 13 de julio de 1987, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimamos el recurso de apelación interpuesto por doña Carmen Sánchez Beardo contra la sentencia pronunciada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección