

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

12982 *RESOLUCION de 5 de abril de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales D. Francisco Ponce Riaza, en nombre de D. Victor Prada Prieto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 5 de Murcia a cancelar determinadas cargas, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Señor:

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Ponce Riaza, en nombre de don Víctor Prada Prieto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 5, de Murcia a cancelar determinadas cargas, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 23 de mayo de 1980, mediante escritura pública de compraventa otorgada ante don Manuel Clavero Blanc, Notario de Murcia, don Víctor Prada Prieto casado con doña Carmen Abellán Coll, adquirió para su sociedad conyugal de gananciales, la finca registral, n.º 2.822. Por escritura pública de permuta otorgada el día 12 de noviembre de 1984 ante el Notario de Murcia don Francisco Bravo Villasant Rivera, los señores antes citados, transmitieron la finca referida a don Angel Lorca Espinosa, casado con doña M.ª del Carmen Jiménez Cortés, quien la adquirió para su sociedad conyugal de gananciales, estableciéndose en la mencionada escritura: «a cambio de la adquisición del pleno dominio del solar descrito, don Angel Lorca Espinosa y esposa se comprometen a construir un edificio con arreglo a proyecto del Doctor Arquitecto don Salvador Zapata Rodríguez, y con sujeción a todas las normas legales pertinentes, del que don Victoriano Prada y esposa recibirán un local comercial que ocupará la total extensión de la planta baja, con excepción del zaguán de entrada, caja de escalera y demás elementos necesarios cuyo local se entregará enlucido, con suelo de terrazo, cuatro ventanas y puerta con persiana metálica». La citada permuta del solar por obra quedó sujeta a una condición resolutoria, como consta en la escritura correspondiente: «El incumplimiento total o parcial de la contraprestación a la que se obliga a D. Angel Lorca Espinosa tendrá carácter de condición resolutoria expresa de este contrato, a favor de D. Victoriano Prada Prieto y esposa, quien podrá por tanto recuperar la propiedad de la finca transmitida...» y a una condición suspensiva de la obtención de la Cédula de Calificación definitiva de Viviendas de Protección Oficial. Ambas condiciones fueron inscritas en el Registro de la Propiedad, n.º 5 de los de Murcia.

En los autos de juicio ejecutivo seguidos en el Juzgado de Primera Instancia, n.º 3 de los de Cartagena, a instancia del «Banco de Financiación Industrial, S.A.» frente a don Angel Lorca Espinosa, se embargó como de su propiedad el solar permutado, y dicho embargo fue anotado en el Registro antes citado, provocando la anotación A de embargo en la que consta la sujeción de aquélla a las condiciones resolutoria y suspensiva.

El día 17 de febrero de 1987, ante don Antonio Yago Ortega, Notario de Murcia, don Victoriano Prada Prieto y don Angel Lorca Espinosa otorgaron escritura pública de resolución de la permuta, dando cumplimiento a la condición resolutoria pactada. En esta escritura, en virtud de la retroacción propia de la resolución que se opera se solicitó especial y expresamente la reinscripción del solar a favor del Sr. Prada Prieto, así como la cancelación de las cargas que hubieran podido anotarse o inscribirse sobre el mismo durante el periodo en que su titularidad registral correspondió al Sr. Lorca.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad n.º 5 de los de Murcia, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en el libro 35 de la sección 3.ª, folio 147 vuelto, finca 2.822, inscripción 5.ª Denegada la cancelación de las cargas pos-

teriores a la inscripción a favor del Sr. Lorca Espinosa y concretamente de la anotación preventiva de embargo letra A, a favor del «Banco de Financiación Industrial, S.A.», por el defecto que se considera insubsanable de haber sido ejercitada la resolución antes de transcurrir los plazos determinados en la Ley, para la construcción del V.P.O. (art. 17 del R.D. 10-11-1978), por lo que no entrarían en juego los artículos 1.504 del Código Civil y 175-6.ª del Reglamento Hipotecario. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario.—Murcia, 2 de febrero de 1988.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales, don Francisco Ponce Riaza, en representación de D. Victoriano Prada Prieto, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que una vez cumplida la condición resolutoria pactada, la anotación de embargo debería correr la misma suerte que la inscripción de dominio de la que trae causa, y debía ser cancelada. Que el Sr. Registrador construye sobre una base errónea su negativa a la cancelación de dicha anotación preventiva de embargo, que no se da cuenta de que en la resolución operada prestan su consentimiento el Sr. Prada y el Sr. Lorca y, por tanto, no se trata de ejecución unilateral, a instancia del primero, de la condición resolutoria pactada. Que los artículos 17 del Real Decreto de 10 de noviembre de 1978 y 1.504 del Código Civil hubiesen fundamentado la no cancelación si la resolución se hubiere efectuado unilateralmente por mi representado, por los siguientes motivos: a) En virtud del artículo 17 del Real Decreto citado, que desarrolla el Real Decreto-ley de 31 de octubre de 1978, si el Sr. Prada unilateralmente hubiere querido ejercitar la condición resolutoria estipulada, desde luego tendría que haber esperado a que transcurriera el plazo que legalmente se establece para la construcción de Viviendas de Protección Oficial, y si al finalizar dicho plazo el Sr. Lorca no hubiera construido las viviendas, aquél tendría vía libre para resolver la permuta. Sin embargo, en este supuesto, no se trata de una resolución unilateral, sino que ambos permutantes prestan su consentimiento. En este caso, el plazo referido no sería obstáculo para que pudiera producirse la resolución y con ella los efectos que le son inherentes: la reinscripción de la propiedad a favor del Sr. Prada y la cancelación de la anotación de embargo que pesa sobre la finca. Que el Registrador al no realizar la expresada cancelación no sólo no está protegiendo al Sr. Lorca, sino que está contrariando una petición del mismo en tal sentido, que no transgrede precepto alguno y no lo hace, desde luego, respecto al citado artículo 17 del Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre. Que los dos interesados resuelvan el contrato de permuta antes de que se cumpla el plazo del citado artículo 17 no supone la infracción de ningún precepto de orden público, ni de Ley imperativa alguna, por lo que no cabe que el Registrador deniegue la cancelación dicha, en aras de la vanguardia de esos principios; y b) El artículo 1.504 del Código civil no es aplicable a este supuesto de resolución tanto si no se han cumplido los plazos aludidos, como si se hubieran cumplido. Dicho artículo resultaría aplicable cuando se pretendiera extinguir un contrato de permuta mediante el ejercicio unilateral de una de las partes (vendedor-permutante) de una condición resolutoria, pero no es el caso presente. El citado artículo 1.504 del Código civil no hace más que añadir unos requisitos para que pueda aplicarse a la compraventa de bienes inmuebles la condición resolutoria que el artículo 1.224 de dicho texto legal establece de forma general para todas las obligaciones recíprocas. En este punto cabe señalar la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1948. En definitiva el artículo de referencia no es aplicable cuando ambas partes de consuno presentan su consentimiento para la resolución. Que la no cancelación de la anotación de embargo es incongruente con la inscripción de la escritura de resolución, pues resulta de todo punto contrario al ordenamiento hipotecario. De esta manera, el Registro refleja la siguiente paradójica situación jurídico-registral: la firma del Sr. Prada, cuyo título de propiedad fue inscrito el 17 de enero de 1983 está gravada por una anotación de embargo, letra A, que fue inscrita con fecha posterior, el 8 de julio de 1986, como consecuencia de un procedimiento ejecutivo que no fue dirigido contra dicho señor y cuando la propiedad pertenecía a una persona distinta a él. Por otro lado, el Registrador al cancelar la condición resolutoria hace que el embargante mejore de condición, pues libera la anotación de embargo de una carga, la condición resolutoria, cuando la cancelación de ésta lo que debía haber provocado era la cancelación de la anotación referida. Que resulta de indudable y necesaria aplicación al supuesto de que se trata el artícu-

lo 175, regla 6.ª del Reglamento Hipotecario; y en aplicación a este caso, hay que decir que si resulta inscrita la escritura de resolución de permuta de la finca sujeta a condición resolutoria, deberá cancelarse también la anotación de embargo, letra A, inscrita sobre esa finca mientras estaba sujeta a dicha condición resolutoria; y, en este caso, no procede la consignación, ya que la resolución se llevó a cabo sin devolución de cantidad alguna.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota informó: I. Que la posibilidad de resolver las obligaciones recíprocas, caso de incumplimiento, aparece recogida con carácter general en el artículo 1.124 del Código civil, cuyo alcance ha sido matizado por la doctrina y la jurisprudencia en el sentido de que para que prospere la acción de resolución debe darse un incumplimiento verdadero, propio y culpable, considerando que el simple retraso no es causa para instar la resolución. Que es también conocido que la resolución sólo puede pedirse después de que sea exigible la obligación de que se trate, y que esta facultad puede ejercitarse judicial o extrajudicialmente. Siendo una acción de carácter personal la resolución no produce efectos respecto a terceros. Que en materia de compraventa de bienes inmuebles el Código civil establece una regla especial en el artículo 1.504. Este precepto supone una relación con el régimen del artículo 1.124 de dicho Código, una agravación del efecto resolutorio. Esta resolución no se produce con carácter absoluto o automático, habiendo mitigado sus efectos la jurisprudencia del Tribunal Supremo en las Sentencias de 11 de marzo de 1959, 21 de junio de 1966, 21 de octubre de 1969 y 16 de noviembre de 1979. Que inscrita en el Registro la condición resolutoria sus efectos aparecen recogidos en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 y 175, regla 6.ª del Reglamento Hipotecario, y en las Resoluciones de 17 de noviembre de 1978 y 29 de diciembre de 1982. Por lo demás, la condición resolutoria inscrita produce efectos contra terceros, siempre que se den los supuestos pertinentes y especialmente que la contraprestación sea exigible por haber transcurrido el plazo señalado. De modo que ejercitada con éxito producirá la extinción de la relación contractual, con efectos retroactivos, con la posible cancelación de las cargas posteriores, e incluso sin consentimiento de los titulares. II. Que en el supuesto objeto del presente recurso se considera preciso examinar la cláusula resolutoria contenida en la escritura otorgada el día 12 de noviembre de 1984, y la forma en que se ha llevado a cabo la resolución. En la escritura se pactó lo siguiente: «El plazo para la obtención de la licencia de obras será a partir de hoy dos meses. La ejecución de las obras se realizará en los plazos determinados por la Ley, que regula las viviendas de Protección Oficial. La entrega de la obra se efectuará dentro de los quince días siguientes a la obtención de la cédula de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial.» El incumplimiento total o parcial de la contraprestación se sujetó a condición resolutoria en los términos que figuran en la escritura. Que el plazo que establece el artículo 17 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, debe estimarse fue el concedido para que el Sr. Lorca ejecutase las obras, debiendo dentro de los quince días siguientes a la obtención de la calificación definitiva verificar la entrega de la contraprestación. Que nos encontramos con que la escritura de permuta es de fecha 12 de noviembre de 1984 y la resolución de 17 de febrero de 1987 y si se computan los plazos de fecha a fecha, entre una y otra, ha transcurrido un tiempo inferior al estipulado. Que ambas partes prestan su consentimiento a la resolución, de modo que el contrato se resuelve extrajudicialmente, de mutuo acuerdo, antes de transcurrido el plazo, lo que supone un caso de resolución convencional o por mutuo disenso de un contrato aún no consumado; figura admitida por la doctrina y la jurisprudencia (artículo 1.255 del Código civil), pero que no puede producir el mismo efecto respecto de terceros que si se tratara del ejercicio de la condición resolutoria explícita. En este sentido se pueden citar las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 y 29 de diciembre de 1973 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 1951. Que en virtud de lo expuesto, fue inscrito el documento en cuanto a la resolución del contrato de permuta porque se trataba de un contrato perfectamente válido y lícito. III. Que la denegación de la cancelación de la anotación preventiva de embargo a favor del «Banco de Financiación Industrial, S.A.» es consecuencia lógica de lo expuesto, pues si se tratara de una resolución convencional no puede producir efectos respecto de terceros, ni los mismos deben verse afectados por unas actuaciones de los interesados que han tenido lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial, con falta de garantía que ello puede implicar. Al faltar el requisito esencial del incumplimiento por haber transcurrido el plazo, las consecuencias respecto de terceros serían las mismas que si la condición no se hubiera inscrito. Estos terceros, y especialmente el anotante, deben ser protegidos. Es de señalar lo establecido en las resoluciones de 26 de septiembre de 1967 y 7 de diciembre de 1978. Que el posible problema de prioridad existente entre la anotación preventiva de embargo, de fecha 8 de julio de 1986, y la escritura de resolución, de fecha posterior, al ser las anotaciones preventivas preferentes respecto

de actos dispositivos que han tenido lugar con posterioridad a su práctica (artículos 1.923 del Código civil y 44 de la Ley Hipotecaria), se considera que no puede ser resuelto sino en el procedimiento judicial correspondiente. Que por otra parte, es sabido que fuera de los casos exceptuados específicamente (artículos 79.2 de la Ley Hipotecaria; 210, 175 1 y 6 del Reglamento Hipotecario) las anotaciones preventivas practicadas en virtud de mandamiento judicial, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria, a través del mandamiento correspondiente y en base a resolución judicial firme (artículos 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento). En este sentido cabe citar las Resoluciones de 7 de febrero de 1986 y 10 de abril de 1987, a sensu contrario, y siendo de destacar que la Dirección General de los Registros y del Notariado se manifiesta con rigurosidad en múltiples Resoluciones a la hora de apreciar si se han cumplido los requisitos legales (Resoluciones de 29 de diciembre de 1982 y 16 de septiembre de 1987), y, por tanto, no se va a dispensar un trato más favorable cuando se trata de una resolución puramente convencional. Que lo que se manifiesta en la nota de calificación quiere significar que ejercitada la resolución dentro del marco legal, se producirán los efectos cancelatorios previstos en el artículo 175-6.º del Reglamento Hipotecario, incluso sin consignación de cantidad alguna, si no procedía la devolución como ha reconocido la Dirección General; pero si no se ejercita dentro del marco legal, tales efectos sólo podrían producirse entre las partes. Que la anotación preventiva de embargo a favor del «Banco de Financiación Industrial, S.A.» en procedimiento seguido contra don Angel Lorca Espinosa, deberá ser cancelada, salvo que incurra en caducidad, en virtud de resolución judicial dictada en el juicio declarativo correspondiente.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete confirmó la nota del Registrador fundándose en que partiendo de que no se ha dado incumplimiento en tiempo y forma que señala la condición resolutoria estipulada, no excluye, en hipótesis que pueda producirse una resolución por imposibilidad de cumplimiento anticipada, definitiva e imprescindible, con entidad y alcance temporal suficiente, que en buena lógica y elemental técnica jurídica pugna reconocer frente a terceros por la mera y exclusiva afirmación de las partes contratantes relativas sólo a que el deudor no ha podido cumplir la contraprestación, dada la complejidad y trascendencia de una situación de esa naturaleza, constituida por un marco fáctico y un tratamiento jurídico diferentes a los que diseñan y conforman la condición resolutoria pactada; razón por la que también procede confirmar la denegación de la cancelación cuestionada, a más de entender correcta, en todo caso, la cita de los preceptos que inserta la nota para corroborar que el título presentado produce efectos únicamente entre las partes que lo acordaron libremente, de improcedente extensión a los derechos de terceros por mandato legal y ausencia de los presupuestos sustantivos e hipotecarios inexcusables para reconocerle consecuencias tan significativas dentro de nuestro ordenamiento, dando así lugar al defecto insubstancial apreciado, por que el contenido del Registro supone un obstáculo insuperable ante los hechos constitutivos que el mismo título contiene para generar los efectos que pretende en orden a la extinción de determinados derechos sin las garantías judiciales que demanda el lógico interés contradictorio de los afectados fuera del ámbito protector a que alcanza la publicidad registral.

VI

El Procurador recurrente apeló el Auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que contrariamente a la tesis mantenida por el Auto que se impugna, se afirma que se está en presencia de una resolución de un contrato de permuta en virtud del cumplimiento de la condición resolutoria pactada en la escritura pública de permuta. La resolución de un contrato sometida a condición resolutoria puede producirse tanto en vía judicial como en vía extrajudicial. La vía judicial ha de seguirse cuando por parte del deudor incumplidor no hay asentimiento a la resolución y podrá seguirse extrajudicialmente cuando éste no se oponga. Al respecto hay que señalar que el plazo para el cumplimiento de la obligación opera protegiendo al deudor en el sentido de que el acuerdo no puede obligarse al cumplimiento antes de que venza el plazo; por tanto, nada impide al deudor renunciar a tal plazo y acceder a la resolución extrajudicial instada por el acreedor. En cuanto al requisito de la voluntad deliberadamente rebelde del deudor al cumplimiento queda puesta paipalmente de manifiesto cuando él mismo asiente a la resolución. Y en lo relativo al requisito del requerimiento previo al deudor, ha de considerarse cumplido cuando acude a una Notaría a firmar la escritura de resolución. Que el incumplimiento del promotor no es distinto al exigido para tener por cumplida la condición resolutoria pactada. La frase empleada en la escritura de resolución es una fórmula pactada que encierra el significado de que el deudor no cumple porque no quiere cumplir. Pero, además, siguiendo una línea jurisprudencial invocada por las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 1941 y 25

de noviembre de 1946, cabe afirmar que la imposibilidad sobrevenida fortuita de la ejecución de la prestación también es causa de resolución incoordinada en el artículo 1.124 del Código civil. Que las partes contratantes al establecer la condición resolutoria pactan explícitamente la facultad del permutante acreedor de resolver el contrato si el permutante-deudor no cumple ya sea debido a una causa imputable al deudor, ya a una circunstancia sobrevenida no imputable al mismo, produciéndose en uno y otro caso las consecuencias naturales de la resolución. Que no es imprescindible que el incumplimiento se deba a una actitud culpable del deudor, pudiendo deberse también a una imposibilidad sobrevenida fortuita en el ejercicio de la prestación, y que el plazo para la ejecución de la obligación puede ser renunciado con posterioridad al establecimiento del mismo por aquel a quien le favorezca, en este caso el deudor, antes del cumplimiento del mismo: así la escritura de resolución referida no es ni más ni menos que el ejercicio de la condición resolutoria pactada una vez producido el hecho previsto en la misma. Que la resolución pactada está más en consonancia con la figura tratada en las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1928, 5 de diciembre de 1940 y 30 de abril de 1956, que con la Sentencia de 13 de febrero de 1965; así tampoco resulta aplicable al supuesto que se estudia la Sentencia de 12 de junio de 1951. Que es significativo que la resolución se produce no recién iniciada la relación obligatoria sino cuando han transcurrido 27 meses de los treinta que había de plazo para cumplir y cuando el expediente de Viviendas de Protección Oficial iniciado por el permutante promotor había sido archivado anteriormente. Que la resolución se ha producido mediante el correcto ejercicio de la condición resolutoria pactada por lo que los derechos del anotante han de extinguirse como consecuencia de los efectos naturales del cumplimiento de la citada condición, que carece de discusión el que el cumplimiento de la condición resolutoria produce la readquisición del dominio por parte del anterior transmitente, la cancelación de cualquier carga o gravamen impuesto sobre la finca objeto del derecho de dominio resoluble y la resolución y cancelación de los actos dispositivos realizados por el titular sujeto a la condición; y, por tanto, teniendo en cuenta el correcto ejercicio de la condición resolutoria, en este caso no cabe menos que proceder a la cancelación de la anotación de embargo que grava la finca, la cual tuvo acceso al Registro con posterioridad a la inscripción de la condición. Que de admitirse la tesis del Registrador y del auto impugnado, resultaría paradójico que el ejercicio de la condición resolutoria pactada diera lugar a que el acreedor beneficiado por tal condición quedara en una situación desfavorable respecto a un tercero que anotó su derecho con posterioridad a la inscripción de la condición y, por tanto, sabiendo que su derecho dependía para su existencia del no cumplimiento de la misma. Que de acuerdo con la línea mantenida resulta aplicable el artículo 175, regla 6.ª del Reglamento Hipotecario; por tanto la escritura de resolución al tener acceso al Registro, ha de provocar la cancelación de la anotación de embargo, puesto que se ha producido el cumplimiento de la condición resolutoria pactada, y no se trata de cualquier otra figura con efectos distintos a los pretendidos. Que el mantenimiento de la doctrina del auto impugnado, podría conducir a las siguientes consecuencias: 1. Si el procedimiento ejecutivo llegara a cumplirse, dando lugar a un auto de adjudicación o escritura de propiedad, no podría inscribirse ya que la titularidad dominical de la finca aparecería en el Registro a favor de persona cuyo derecho dominical es anterior al del deudor ejecutado, cuyo derecho dominical ha desaparecido del Registro al cancelarse la inscripción a su favor en virtud de la inscripción de la escritura de resolución. 2. Si transcurrido el plazo de 30 meses que la legislación de Viviendas de Protección Oficial establece para la concesión de la calificación definitiva, el acreedor requiere al deudor para que cumpla, ante el incumplimiento manifiesto, aquél presenta una demanda en el Juzgado ejercitando una acción basada en la condición resolutoria pactada; el deudor contesta a la demanda allanándose a la misma y el Juez decreta la resolución y la consiguiente cancelación de la anotación preventiva de embargo. En este supuesto es necesario admitir que no se producen más garantías para el tercero anotante que las que se dan en la resolución operada efectivamente. Y 3. La doctrina del auto impugnado provoca que el Registro refleje una situación que vulnera principios hipotecarios. Por un lado, se priva a la escritura de resolución de producir un efecto inherente al ejercicio de la condición resolutoria, cual es la cancelación de la anotación de embargo y, por otro, se produce la reversión del dominio con carácter retroactivo, efecto propio del ejercicio del cumplimiento de tal condición.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

VISTOS los artículos 6 2.º y 1.937 del Código civil; 1, 38, 40, 71 y 107-1.º de la Ley Hipotecaria; y 175-1.º del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 27 y 29 de diciembre de 1973, 26 de septiembre de 1967 y 7 de diciembre de 1978.

Primero.—El supuesto de hecho del presente recurso queda delimitado por los siguientes elementos:

Por escritura pública otorgada el 12 de noviembre de 1984 se documenta un contrato de permuta de solar a cambio de realizar en él determinada edificación, en la que el transmitente del solar recibirá determinado local; la edificación habría de terminar en «los plazos determinados por la Ley que regula las viviendas de protección oficial», y ser entregada dentro de los 15 siguientes a la obtención de la cédula de calificación definitiva, garantizándose el cumplimiento de las obligaciones del constructor con condición resolutoria expresa.

Practicada la inscripción del solar a favor del adquirente con sujeción a dicha garantía real, es posteriormente objeto de una anotación de embargo en favor de tercero para la efectividad de determinado crédito ostentado contra aquél.

El 17 de febrero de 1987, los otorgantes de la permuta convienen que por no poderse cumplir lo pactado en ella (la realización de la edificación), lo dan por resuelto, volviendo el pleno dominio de la finca a favor del transmitente inicial, solicitando del Registrador la pertinente reinscripción con cancelación de todas las cargas que hubiesen podido inscribirse o anotarse en el periodo intermedio, todo ello en virtud de la retroacción propia de la resolución que se opera.

El Registrador inscribe la resolución pero deniega la cancelación de la anotación señalada por haber sido ejercitada la resolución antes de haber transcurrido el plazo concedido para la construcción (el de 30 meses desde la obtención de la cédula de calificación provisional).

El recurrente admite expresamente que la resolución se produjo cuando no habría transcurrido aún ese plazo, de modo que este extremo no ha de ser examinado ahora.

Segundo.—Ciertamente, cuando la titularidad embargada se halla sujeta a posible resolución que consta explícitamente en el Registro, el efectivo desenvolvimiento de ésta comportará la extinción del embargo y consiguiente cancelación de la anotación respectiva. Ahora bien, la eficacia relativa de los contratos (art. 1.257 del Código civil), la inadmisibilidad de la disposición de los derechos ajenos (en este caso el del acreedor que obtuvo el embargo) o de la renuncia en perjuicio de terceros (vid. artículos 6-2.º y 1.937 del Código civil; 107-1.º de la Ley Hipotecaria y 175-1.º del Reglamento Hipotecario), la eficacia real del embargo (vid. Resolución de este Centro de 6 de septiembre de 1988) y la fuerza protectora de los asientos del Registro (artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria) determinan que sólo la resolución del derecho embargado que se produzca en los términos regístralmente constatados gozará de ese efecto extintivo, más no así la que tiene lugar anticipadamente por mutuo disenso en virtud de la renuncia voluntaria por el titular del dominio resoluble cuando todavía no ha vencido el plazo concedido para la conclusión y entrega de la edificación prometida, pues tal renuncia sólo podrá operar regístralmente dejando a salvo el derecho de la persona a cuyo favor se practicó la anotación de embargo (artículo 71 de la Ley Hipotecaria), la cual debe quedar subsistente hasta tanto se agote su propia eficacia, o concurran las vicisitudes resolutorias a las que se hallaba supeditado el derecho embargado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto apelado y la nota del Registrador.

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

Madrid, 5 de abril de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

12983 ORDEN de 6 de abril de 1990 por la que se conceden los beneficios fiscales previstos en la Ley 15/1986, de 25 de abril, a la Empresa «Sateci, Sociedad Anónima Laboral».

Excmo. Sr.: Vista la instancia formulada por el representante de Sateci, S.A.L. con C.I.F. A-13032214, en solicitud de concesión de los beneficios fiscales previstos en la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales, y

Resultando: Que en la tramitación del expediente se han observado las disposiciones de carácter reglamentario que a estos efectos establece el Real Decreto 2696/1986, de 19 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» del día 3 de enero de 1987), sobre tramitación de la concesión de beneficios tributarios a las Sociedades Anónimas Laborales en virtud de lo dispuesto en la Ley 15/1986, de 25 de abril.