del Reglamento Notarial. 2.º Segundo defecto: Que la hipoteca unilateral admitida por el artículo 138 de la Ley Hipotecaria, como excepción a la regla general de la necesidad del convenio «inter partes», supone que el constituyente de la misma debe mantener la inscripción-oferta del derecho real hasta que sea aceptada o repudiada expresa y no tácitamente, por el destinatario, y el artículo 141 de dicha Ley le permite que mediante una intimidación o requerimiento, no de conocimiento, sino de aceptación en el plazo de dos meses, bajo sanción de cancelación, artículo 237 del Reglamento de la misma Ley, puede dejar sin efecto la inscripción de hipoteca y libre la finca de la carga. Que para el Registro de la Propiedad sólo cuenta la aceptación expresa anotada al margen de la inscripción de la hipoteca y el constituyente tiene en su mano la posibilidad de iniciar el plazo de aceptación mediante el requerimiento. Que, por tanto, para el Registrador mientras que no conste anotada al margen de la inscripción de la hipoteca la aceptación o la renuncia expresa, en virtud de documento público y auténtico o de resolución judicial firme, la situación se prolongará indefinidamente, mientras que el dueño de la finca no decida iniciar el plazo de dos meses para la caducidad del derecho de adquirir del llamado a la hipoteca y ello mediante el requerimiento directo y fehaciente, único que puede apreciar el Registrador. 3.º Tercer defecto: Que la escritura de cancelación es insuficiente para producir los efectos que pretende porque necesita de la previa caducidad del derecho a aceptar por el Fondo de Garantía de Depósitos, y ello requiere como formalidad indispensable el requerimiento fehaciente, y como éste no consta ni siquiera alegado por el recurrente, ello quiere decir que tendría que requerir cuando ya consta presentada la escritura de aceptación, lo que lo haría inútil por no ser posible cancelar la hipoteca, si se espera que transcurran los dos meses.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en que no consta de forma fehaciente la existencia del requerimiento en la forma que establece el artículo 237 del Reglamento Hipotecario, siendo este defecto insubsanable por haberse presentado, con fecha 12 de febrero de 1990, copia de la escritura de aceptación, otorgada el 19 de enero anterior, por el acreedor a cuyo favor se constituyó la hipoteca.

VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, insistiendo sobre el significado e interpretación de la palabra requerimiento, el principio hipotecario de buena fe y los hechos que motivaron el otorgamiento de las escrituras de constitución y cancelación de la hipoteca unilateral.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 6 y 21 de noviembre de 1990.

I. La única cuestión que plantea el recurrente es igual a la resuelta por Resoluciones de 6 y 21 de noviembre de 1990: Si para que sea posible a petición del dueño de una finca la cancelación de una hipoteca constituida unilateralmente es bastante acreditar que transcurrieron dos meses desde que se expidió copia de la escritura de constitución de esta hipoteca por la entidad a cuyo favor se constituyó. Evidentemente y conforme al artículo 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario no es bastante el conocimiento de la hipoteca por la entidad favorecida para que, desde entonces, empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren; para que empiece a correr este plazo se requiere una especial intimidación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó. No se trata ahora de enjuiciar si el ejercicio del derecho a aceptar sería o no conforme a la buena fe —lo que además se escaparía a las posibilidades de calificación registral— sino sólo de determinar si el ejercicio del derecho a cancelar aparece ajustado a las condiciones estrictas que señala el Ordenamiento y, evidentemente, no aparece que estas condiciones hayan sido cumplidas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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

Madrid, 4 de abril de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

12420

RESOLUCION de 5 de abril de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Granollers, don José Gómez Pascual, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Granollers, don José Gómez Pascual, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 4, de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 7 de julio de 1989, don José Gómez Pascual, Notario de Granollers autorizó escritura de compraventa en la que doña María Luisa Páez Fernández y don José Luis Escrivá de Romaní Páez venden una vivienda de la que la primera es usufructuaria y el segundo nudo propietario, a los esposos don Francisco Bosa Rodríguez y doña Montserrat Mato Salgado, casados en régimen de separación de bienes, que la compran por mitad y proindiviso.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número 4, de los de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: Registro de la Propiedad número cuatro de Barcelona.—Suspendida la inscripción del precedente documento (escritura autorizada por don José Gómez Pascual, Notario de Granollers, el 7 de julio de 1989, número 1.927) porque, realizando la venta el usufructuario y el nudo propietario de la finca, no consta la distribución del precio entre ellos (o su destino); y porque, siendo dos los compradores, tampoco consta la distribución entre ellos del mismo precio (o su origen).—No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado.—Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el plazo de cuatro meses, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Barcelona, 24 de octubre de 1989.—Fdo.: Pedro Avila Navarro.—Registrador de la Propiedad.

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la venta es un solo negocio jurídico en el que dos personas, usufructuaria y nudo propietario venden por un precio cierto, cuya distribución entre ellos es cuestión interna que no es de incumbencia ni del Notario autorizante ni del Registrador de la Propiedad que tiene que inscribir. Que en cuanto a los compradores, la cuestión es aún más diáfana, pues al comprar dos personas por mitades indivisas y por un precio cierto, parece lógico presumir que el precio lo han satisfecho también por mitad pero si no fuere así, ello escapa a la calificación registral. Que no se invoca ningún precepto legal porque la nota de calificación tampoco lo hace para decir cuál se infringe.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: A.—Que la nota de calificación gira en torno al concepto y requisitos de la compraventa en el artículo 1.445 del Código Civil. B.—La venta de nuda propiedad y de usufructo.—Que teniendo en cuenta lo establecido en el artículo antes citado hay que señalar que como hay contrato cuando una persona vende a otra el usufructo de una finca, y lo hay también cuando otra persona vende la nuda propiedad al mismo comprador, hay dos compraventas cuando ambos venden, sus respectivos derechos: afirmación que hay que hacer en todos los casos de unidad o pluralidad de escrituras, porque el hecho de que los actos se formalicen en uno o varios instrumentos no puede cambiar la naturaleza de las cosas, y en el caso de que los dos vendedores vendiesen fincas distintas, siendo esto lo que ocurre en el caso que se estudia, en virtud de lo establecido en el artículo 334 número 10 del Código Civil. En este sentido cabe citar las Resoluciones de 10 de octubre de 1907, 9 de febrero de 1928 y 5 de mayo de 1931, así como la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1947. C.—La compra por partes indivisas.—Que lo mismo debe decirse cuando varias personas compran partes indivisas de una misma finca; la pluralidad de compraventas se ve claramente en ese supuesto tan frecuente en la actualidad en que un local destinado a garajes se vende por cuotas, con o sin asignación de plazas, todas esas ventas tienen su precio, muchas veces distinto para las mismas cuotas, y no deben dejar de tenerlo por el hecho de que se reflejen en una sola escritura. D.—La Subrogación real.—Que al hablar la nota recurrida de «destino» y «origen» del precio, trata de dejar abierta una nueva posibilidad que el vendedor-usufructuario y el vendedor-nudopropietario hayan recibido el precio para hacerlo suyo en usufructo y nuda propiedad, en subrogación real con la finca vendida; o que los compradores proindiviso hayan pagado con dinero que también les pertenecía proindiviso en la mis-

ma porción; pero ninguna de estas posibilidades puede presumirse, y en este punto hay que citar las Resoluciones de 10 de febrero de 1928 y 5 de mayo de 1931. E.—El negocio Unitario.—Que la afirmación del recurrente de que la venta es un solo negocio jurídico no está en contradicción con las ideas expuestas, pues la doctrina del negocio complejo hace perfectamente viable que ambas compraventas sean queridas por todas las partes como un solo negocio dirigido a la transmisión de la cosa como cosa cierta. El que dicho negocio complejo sea querido como un solo negocio refuerza la necesidad de precios separados para compraventa, pues para el caso de resolución en cadena de todas las compraventas, por fallo de una de ellas, será necesario conocer el precio que debe restituirse a cada uno de los vendedores y F.—Alcance de la calificación.—Que se trata de un problema sustantivo de exigencia de un precio cierto en la compraventa. Que siendo un requisito esencial para la existencia del contrato, la nota de calificación no deniega la inscripción sino que la suspende, puesto que se estima inverosímil que en la realidad extranotarial se haya celebrado el negocio sin acordarse el precio que había de cobrar cada vendedor y de pagar cada comprador; por ello, dando por supuesto que la distribución o fijación del precio ha sido hecha en la realidad, encuentra el defecto en que no se ha reflejado en la escritura.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos aducidos por éste.

VI

El Notario recurrente apeló al auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que si se lleva la argumentación del señor Registrador a últimos extremos nos encontraríamos en presencia de cuatro compraventas. Que es fundamental en la cuestión debatida el principio de autonomía de la voluntad, inspirador de nuestro ordenamiento jurídico, recogido en el artículo 1.255 del Código Civil. Que desde el punto de vista estrictamente sustantivo, no existe en nuestro Código Civil ningún precepto que se oponga a que las partes configuren sus relaciones como un solo y único contrato de compraventa (artículos 1.262, 1.273, 1.274 y 1.445 del Código Civil). En las relaciones entre compradores y vendedores surgen antes de su consumación, a cargo de ambas partes, obligaciones recíprocas, únicas e indivisibles, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.139 del Código Civil. Que, por supuesto, nada impide que las partes hubieren configurado de otra manera sus relaciones, precisamente amparadas en el principio de autonomía de la voluntad, y que hubieren querido dar trascendencia a las particulares relaciones entre cada uno de los titulares, tanto transmitentes como adquirentes, o que esa trascendencia viniese impuesta por normas imperativas, pero ello no ocurre aquí. Que tampoco desde el punto de vista hipotecario, existe ningún precepto que impida la inscripción. El Título presentado es idóneo para causar la inscripción de dominio en favor de los adquirentes (artículos 2.1 de la Ley Hipotecaria y 4 y 5 de su Reglamento). Que no parece que puedan considerarse decisivos los criterios de la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones alegadas, ya que no constituyen doctrina consolidada, como lo demuestra la Resolución de 5 de mayo de 1931. Que, por último, tampoco parece decisiva la cita de la aislada sentencia del Tribunal Supremo pues no se aclara si la argumentación del Alto Tribunal constituía «ratio decidendi» de la cuestión litigiosa o era mero «obiter dictum».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.139, 1.149 a 1.151 inclusive, 1.255, 1.445 y 1.772 del Código Civil; 217 del Reglamento Hipotecario, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1964, y las Resoluciones de 10 de octubre de 1907, 9 de febrero de 1928 y 5 de mayo de 1931.

1. En este expediente hay que resolver si es inscribible una escritura de compraventa en la que los vendedores-usufructuario y nudo-propietario transmiten la propiedad de un piso a un matrimonio de vecindad civil catalana y, por tanto, casados bajo el régimen legal de separación de bienes, por precio de ocho millones de pesetas, piso que ambos esposos adquieren por mitad y proindiviso y en donde se da la circunstancia —según la nota de calificación— de que en la escritura de compraventa no aparece distribuido el precio satisfecho ni entre los dos vendedores de una parte, ni entre los dos compradores de otra.

2. En todo negocio jurídico que se concluye es primordial la voluntad de las partes en base al principio de autonomía de voluntad recogido en el artículo 1.255 del Código Civil y por eso pueden concurrir los pactos y cláusulas que tengan por conveniente siempre dentro de los límites establecidos en dicho artículo y de ahí que la prestación —entrega de la cosa o pago del precio en la compraventa— puede configurarse bajo la forma de mancomunada o solidaria, divisible o indivisible, etc., lo que se trasladará en unas consecuencias jurídicas diferentes que se acomodarán a lo requerido por los interesados y se encuentran protegidas legalmente.

3. En las obligaciones indivisibles, junto a las que lo son por la propia naturaleza del objeto, cabe también encontrar una indivisibili-

dad convencional en los casos en que siendo dicho objeto divisible, los contratantes bien mediante convenio expreso o bien implícitamente han estipulado que la obligación se ejecute como indivisible, y esto último es lo que sucede en la escritura discutida, pues de su lectura se deduce que se trata de un solo y único contrato de compraventa en el que la prestación tanto por parte de los vendedores como por la de compradores es conjunta e indivisible.

Esta Dirección General ha acordado revocar 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, 5 de abril de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

MINISTERIO DE DEFENSA

12421 *ORDEN 423/38543/1991, de 20 de marzo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, dictada con fecha 2 de enero de 1990, en el recurso número 1263/1990, interpuesto por don Juan Antonio Armisen Tercero.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre Reconocimiento de Trienios.

Madrid, 20 de marzo de 1991.—Por Delegación, el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal.—Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).

12422 *ORDEN 423/38544/1991, de 20 de marzo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, dictada con fecha 2 de enero de 1991, en el recurso número 1245/1990, interpuesto por don Carlos Javier Torreblanca Gaspar.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre Reconocimiento de trienios.

Madrid, 20 de marzo de 1991.—Por Delegación, el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal.—Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).

12423 *ORDEN 423/38545/1991, de 20 de marzo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, dictada con fecha 18 de octubre de 1990, en el recurso número 1633/1989, interpuesto por don Juan Pedro Massó Martínez.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre Reconocimiento de trienios.

Madrid, 20 de marzo de 1991.—Por Delegación, el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal.—Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).