

haya de haber verdadera venta, cfr. artículo 326 de la Compilación y no la llamada «venta en garantía» (que no es propiamente venta). Pero es ésta una cuestión que este Centro Directivo no puede decidir porque la resolución definitiva sobre las cuestiones que plantea el Derecho Civil, Foral o especial privativo de Cataluña corresponde, conforme a la Disposición Adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 20 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de esa Comunidad Autónoma.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, sin juzgar sobre si el pacto de retro sería válido conforme al Derecho Civil privativo de Cataluña.

Madrid, 5 de junio de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

20683 *RESOLUCION de 6 de junio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la apelación interpuesta por la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha contra la inadmisión por parte del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha del recurso gubernativo interpuesto por aquella Entidad contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almodóvar del Campo a inscribir una rescisión de enajenación de inmuebles.*

En la apelación interpuesta por la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha contra la inadmisión por parte del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha del recurso gubernativo interpuesto por aquella Entidad contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almodóvar del Campo a inscribir una rescisión de enajenación de inmuebles.

Hechos

I

El Instituto Nacional de Urbanización en escrituras públicas otorgadas el 13 de mayo de 1981 y previo concurso público enajenó las parcelas número III-19 y IV-5 del Polígono de Puertollano denominado «Nuestra Señora de Gracia» en precio de 5.639.168 pesetas y 6.379.309 pesetas respectivamente a la entidad «Construcciones Mateo Garre, Sociedad Anónima». Dichas compraventas causaron en el Registro de Almodóvar del Campo las correspondientes inscripciones a favor de la compradora. En ambas escrituras, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 de la Orden de 26 de mayo de 1969, se hizo constar en su cláusula sexta que la compraventa quedará resuelta de pleno derecho y con trascendencia real a instancia del INUR si la Sociedad adquirente no comenzase o concluyese las obras de construcción en la forma y plazos establecidos en la propia escritura. El Ayuntamiento de Puertollano en informe de 10 de enero de 1990 señala que tales parcelas se encuentran en la actualidad sin ninguna clase de edificación y tampoco consta que se haya solicitado o concedido licencia municipal de obras. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha como subrogada del INUR (Reales Decretos de Transferencia 615/1984, de 8 de febrero y 1114/1987, de 28 de agosto) a través de la Consejería de Política Territorial, competente según el Decreto 22/1986, de 1 de abril, incoó expediente de rescisión del contrato de adjudicación de las parcelas referidas, dando lugar a la misma según Resolución de 26 de abril de 1990.

II

Remitido el 23 de mayo de 1990 dicho expediente al Registro de la Propiedad de Almodóvar, fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la reinscripción de las fincas a que se refiere el documento que antecede por los siguientes defectos considerados insubsanables: 1.º No es posible proceder a la ejecución de la garantía pactada de firma individual ya que la Sociedad adquirente se encuentra en estado legal de Suspensión de Pagos por lo que habrá que acudir a la ejecución colectiva. 2.º A la vista de lo que se desprende del documento que antecede las obligaciones asumidas han sido parcialmente cumplidas, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.154 del Código Civil deberá ser el Juez el que (notifique equitativamente la deuda.) digo modifique equitativamente la (deuda) pena. 3.º No se justifica la notificación del acuerdo a los interventores de la Sociedad. Almodóvar del Campo, a 8 de junio de 1990. El Registrador. Firmado Jesús Juez Pérez.»

III

Con fecha 9 de octubre de 1990, recibido en el Tribunal Superior al día siguiente, se interpone recurso gubernativo por don Gregorio

Sanz Aguado en su calidad de Consejero de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y alega: que con arreglo al artículo 23 de la Ley Hipotecaria procede la reinscripción de las parcelas a favor de dicha Junta, sin que se olvide además el carácter administrativo del contrato de adjudicación —artículo 7-1-b) del Reglamento de Contratos del Estado—. Que no está ante el supuesto del artículo 1.154 del Código Civil, aparte de que en cuanto a la extinción dada la naturaleza administrativa del contrato, se registrará por esta legislación y en modo alguno por el Código Civil. Por ello no es necesaria la notificación a los Interventores de la Sociedad suspensa al no formar la parcela parte de su patrimonio y el artículo 1.150 del Código Civil permite ejercitar la acción al vendedor contra cualquier poseedor que traiga su causa del comprador.

IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia no admitió el recurso, ya que al ser el plazo de su interposición el de cuatro meses contados de fecha a fecha (artículos 109 y 113 del Reglamento Hipotecario) y puesta la nota que se pretende impugnar el 8 de junio de 1990, su vencimiento es el 8 de octubre, por lo que resulta patente que había ya transcurrido el plazo para promoverlo.

V

El recurrente apeló de la decisión presidencial y alegó, que la comunicación de la calificación del Registrador de Almodóvar del Campo se produjo sin indicar si era o no firme, los recursos procedentes, órganos ante el que debía interponerse y plazo, y además fue remitida por correo ordinario. Añade además, que cualquiera que sea la naturaleza del procedimiento registral —muy discutida—, a la luz del artículo 24 de la Constitución se ha de garantizar la difusión, que se vulneraría al no haberse cumplido lo indicado en primer lugar. Por ello el artículo 248-3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el 79-2 de la Ley de Procedimiento Administrativo exigen aquellas circunstancias y el artículo 279 de la Ley de Enjuiciamiento Civil declara que las notificaciones defectuosas surten efecto desde que la persona notificada se hubiese dado por enterada y lo mismo el artículo 79-3 de la Ley de Procedimiento Administrativo al decir que el efecto surtirá a partir de la fecha en que se haga manifestación en tal sentido o se interponga el recurso pertinente. Por todo ello estima que el recurso fue interpuesto dentro del plazo hábil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 284-4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 279 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 79-3 de la Ley de Procedimiento Administrativo, 133 y 418 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 26 de junio de 1986.

Primero.—En este expediente hay que examinar la admisión o no de un recurso gubernativo interpuesto después de transcurridos los cuatro meses de extendida la nota de calificación, dado que no se hicieron constar en esta última los recursos correspondientes que tenía el interesado, y que el título se devolvió al presentante —Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha— a través de correo ordinario.

Segundo.—Como ya declaró la Resolución de 26 de junio de 1986 el hecho de que la naturaleza de la función registral tenga un carácter especial que no encaja en la judicial ni mucho menos en la administrativa al versar sobre cuestiones civiles, no quiere decir que los interesados en una calificación estén desprovistos de garantías, ya que gozan de todas aquellas que implica el sistema de publicidad formal y de los rigurosos plazos preclusivos y de caducidad. En particular, el interesado que solicita el asiento debe ser notificado de la calificación desfavorable, pero no tiene el Registrador que ajustarse para ello ni a las formas administrativas ni a las formas judiciales, porque esta notificación está sujeta sólo a los requisitos que impone la legislación hipotecaria y que ofrecen garantías suficientes. Se caracteriza el procedimiento de calificación por la simplicidad formal: la permanente accesibilidad a la información registral y la comunicación oral con el Registrador que facilita la marcha del Registro y la fácil subsanación de muchas faltas. Esta simplicidad formal supone una cierta inmediatez continua de los interesados que la legislación facilita a través de la figura del presentante, que es quien, por el interesado (cfr. artículo 39 del Reglamento Hipotecario), se hace presente en el Registro. Sus facultades representativas no se agotan en el acto de la presentación de los títulos al Registro, sino que mantiene su carácter y facultades, en diversas incidencias posteriores relacionadas con el asiento de presentación practicado. Entre estas facultades, el presentante tiene, en concreto, la de recibir, en nombre del interesado, la notificación de la calificación si fuere desfavorable al despacho del documento presentado (cfr. artículo 429 del Reglamento Hipotecario). Esta notificación no está sujeta a formas especiales y puede hacerse verbalmente o por escrito. Ahora bien la presencia del notificado en la oficina del Registrador es necesaria, puesto que el Registrador puede exigir que el notificado firme la nota de notificación que el Registrador ha de practicar

al margen del asiento de presentación (cfr. dicho artículo 429 del Reglamento Hipotecario). Esto impone al interesado -y en su representación, al presentante- la carga de estar alerta a las determinaciones del Registrador; pero esta carga está compensada con la exigencia estricta de que el Registrador haya de adoptar decisiones con obligado reflejo en los Libros registrales, precisamente en los cortos plazos que la Ley establece y que si empiezan a correr es justamente porque provoca su curso la determinación voluntaria del interesado a través del acto mismo de presentación.

Tercero.-Al haberse recibido el título por correo se tiene por presentante al remitente -artículo 418-2 del Reglamento- a quien habrá que devolvérselo con la calificación en este caso desfavorable, y aunque las normas reglamentariamente permiten una variedad en cuanto a la forma de notificarlo -como acaba de expresarse- una elemental medida de prudencia aconseja que el envío por correo se haga con la garantía del acuse de recibo, que proporciona la seguridad del día exacto de recepción, pues la de envío consta en el Libro-Diario. Téngase en cuenta, por otro lado, que a diferencia de otros supuestos, el plazo de interposición del recurso es extremadamente amplio -cuatro meses desde la puesta de la nota, que ha de ser redactada dentro de los plazos de calificación-. Quiere decirse que en este caso concreto, al ser la nota de fecha 8 de junio de 1990, presumiblemente y pese a una posible anormal tardanza del Servicio Postal llegaría a su destino con tiempo suficiente para que el interesado pondere y decida su interposición así como usar de sus derechos sin ningún agobio ni precipitación.

Cuarto.-En cambio, la no indicación en la nota de los recursos que contra la misma caben, órgano ante el que se interpone y plazo para ello, ante el silencio de la legislación hipotecaria -y aun teniendo en cuenta que por su categoría y relevancia el presentante goza del necesario asesoramiento jurídico que le permitiría el conocerlo- y a fin de no dejar en indefensión en los casos generales al interesado, habrá de aplicarse por analogía la normativa en este punto coincidente del artículo 248-4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 79-2 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y estimar que su omisión autoriza a entender que no está correctamente notificada la calificación extendida a pie de título.

Esta Dirección General ha acordado admitir la apelación.

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

Madrid, 6 de junio de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

20684 *RESOLUCION de 7 de junio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por doña Viki Roca Alberti contra la calificación del Registrador de la Propiedad número 5 de Palma de Mallorca contenida en una escritura de división de cosa común.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Viki Roca Alberti contra la calificación del Registrador de la Propiedad número 5 de Palma de Mallorca contenida en una escritura de división de cosa común.

Hechos

I.
En escritura de 10 de junio de 1977 autorizada por el Notario de Palma de Mallorca don Valentín Chacartegui Sáenz de Tejada, doña Viki Roca Alberti (nacida Olsen), mayor de edad, de nacionalidad española y casada en régimen de separación de bienes, adquirió una mitad indivisa -junto con otros inmuebles- de una finca sita en Cal Onció y Cal Amet en el término de Esporlas con una cabida de 249 áreas y 92 centiáreas. Dicha mitad indivisa la adquirió don Francisco Frontera Bauzá, quien en unión de la otra condueña doña Bárbara Roca Mir habían segregado de la anterior finca una porción de 90 áreas, que fue objeto de expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento de Esporlas de la que se tomó anotación preventiva de suspensión de conformidad con el artículo 60-3 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa al no haberse acreditado el pago o consignación del justo precio, que se transformó en inscripción definitiva una vez justificado. En escritura de 8 de enero de 1988 autorizada en Palma de Mallorca por el Notario de Esporlas don José Antonio Carbonell Crespi como sustituto del Notario de la Capital don José Manuel de la Cruz Lagunero, se disolvió la comunidad de bienes existentes entre doña Bárbara Roca Mir -representada en rebeldía por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Pal-

ma de Mallorca- y doña Viki Roca Olsen, adjudicándosele a esta última la totalidad de la finca sita en Cal Onció y Cal Amet, con la extensión de 249 áreas y 92 centiáreas.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5 la anterior escritura de disolución de comunidad fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el precedente documento en cuanto a las fincas descritas bajo la letra A y expositivo XV, únicas objeto de presentación donde indican los cajetines puestos al margen de la descripción respectiva. La inscripción de la finca descrita bajo la letra A se ha practicado sólo en la cabida de 159,92 áreas que tiene según el Registro, denegándose la inscripción en cuanto a las 90 áreas restantes por pertenecer a persona distinta de los otorgantes. La inscripción de la finca descrita bajo el expositivo XV se ha practicado con infracción a la unidad mínima de cultivo. Palma, 22 de mayo de 1990. El Registrador. Firmado Miguel Nigorra.»

III

Doña Viki Roca Alberti interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que es propietaria de la finca Cal Onció y Cal l'Amet de 249 áreas y 92 centiáreas, de la que forma parte la de 90 áreas objeto de expropiación por el Ayuntamiento de Esporlas e inscrita a favor de este último. Esta inscripción es improcedente y debe ser subsanada por cuanto el Ayuntamiento acreditó únicamente el depósito de parte del precio que ofrecía, pero no el justiprecio señalado por el Jurado de Expropiación Forzosa de Baleares, organismo que aún no ha dictado resolución, y para probarlo acompaña Resolución del Jurado de 19 de febrero de 1990, es decir muy posterior a la fecha de la inscripción a favor del Ayuntamiento -26 de junio de 1987- en la que se indica que se había señalado erróneamente la consignación, y se ratifica también por otra de 21 de marzo de 1990 en la que se ratifica la composición del Jurado que ha de realizar el justiprecio. Cita como fundamentos los artículos 60-3 del Reglamento de Expropiación y el 32 del Reglamento Hipotecario, así como la Orden de 24 de abril de 1958. Por todo ello ha de inscribirse la totalidad de la finca a favor de la recurrente, aunque proceda respecto a las 90 áreas una anotación preventiva a favor del Ayuntamiento.

IV

El Registrador de la Propiedad número 5 de Palma de Mallorca informó en defensa de su nota: que de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria sólo cabe practicar la inscripción si la finca está inscrita a favor de los titulares registrales, en este caso las personas que disuelven la comunidad, y como una parte aparece inscrita a nombre del Ayuntamiento, procede la denegación en cuanto a esas 90 áreas, tal como se ha hecho. Confirman lo anterior los artículos 1-3.º, 38-1.º, 40 y 65 de la Ley Hipotecaria, de los que se deduce que el Registrador no puede desinscribir ninguna titularidad, sino que han de ser los Tribunales en virtud de Sentencia firme.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia confirma la nota del Registrador en base a idénticos fundamentos jurídicos imponiendo las costas y gastos a la recurrente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1-3.º, 38-1.º, 40 y 65 de la Ley Hipotecaria; 112 a 136 inclusive del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de este Centro de 17 de septiembre y 4 de noviembre de 1927, 29 de noviembre de 1956, 2 de marzo de 1962, 17 de diciembre de 1971, 1 de marzo de 1980 y 26 de junio de 1986.

Primero.-La principal cuestión que plantea este expediente se centra en la petición de la recurrente de cancelar un asiento de inscripción de una nueva finca -segregada de otra también inscrita- que aparece a nombre del Ayuntamiento de Esporlas en virtud de un expediente de expropiación forzosa, que la interesada en el recurso entiende se practicó indebidamente por el Registrador.

Segundo.-Este recurso gubernativo no ha sido pues interpuesto con el objeto primordial de impugnar la nota de denegación de un asiento puesta por el Registrador en un título inscribible, sino para privar de efectos a un asiento de inscripción practicado en los libros registrales, y que se encuentra conforme al artículo 1.º de la Ley Hipotecaria bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia, y que no puede ser rectificado, más que o en la forma señalada en el Título VII de la misma Ley o por Sentencia firme obtenida en el procedimiento adecuado, según constante jurisprudencia de este Centro que se cita en los Vistos, y sin que tal cuestión sea competente para resolverse en el estrecho marco en que el recurso gubernativo se desenvuelve.

Tercero.-No cabe por tanto proceder a la inscripción de las noventa áreas a que se refiere la nota calificatoria en tanto no se haya