

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

18081 *RESOLUCION de 12 de junio de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sant Feliu de Llobregat, don Jesús Julián Fuentes Martínez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sant Feliu de Llobregat, don Jesús Julián Fuentes Martínez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 30 de julio de 1991, mediante escritura pública otorgada ante don Jesús Julián Fuentes Martínez, Notario de Sant Feliu de Llobregat, doña Rosa María Jofra Casals y don Carlos Fernández Terreno, vendieron a don Alberto Arque Bayes dos parcelas de su respectiva propiedad, colindantes, sitas en la localidad de Vallirana, perteneciente al distrito hipotecario de Sant Vicenç dels Horts, por un precio conjunto de 4.000.000 de pesetas, que se confesaron recibidas, antes del otorgamiento de la escritura pública, por la parte vendedora, quien confirió, en consecuencia, carta de pago de dicha suma.

II

Presentada la anterior escritura pública en el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por el defecto subsanable de no constar el precio correspondiente a cada una de las compraventas que se formalizan en el mismo, conforme al artículo 1.445 del Código Civil, que exige precio cierto en cada contrato de compraventa y conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria y concordantes. Se extiende la presente nota a solicitud del Notario autorizante, previa notificación al presentante. Contra la presente nota podrá recurrirse en el plazo de cuatro meses ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria, 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario y la Disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial.—San Vicenç dels Horts, a 18 de marzo de 1992.—La Registradora, firmado: María Rosario Fernández de Ateca».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que se discrepa del criterio de la señora Registradora en su nota de calificación y sobre la base de considerar que existe un único contrato de compraventa que recae sobre dos fincas:

A) Los aspectos civiles:

a) El contrato de la compraventa. Que de la escritura se deduce que las partes han pretendido realizar una única compraventa, respecto de la que se dan los elementos reales necesarios de cosa y precio. Que la expresión cosa determinada empleada por el artículo 1.445 del Código

Civil, no debe entenderse en sentido tan restrictivo, y ello por lo previsto en los artículos 1.471-2.º y 1.479-2.º del Código Civil.

b) La autonomía de la voluntad. Que la voluntad de las partes ha sido configurar un único contrato de compraventa, en tanto que es evidente que la parte compradora ha tomado la decisión de comprar considerando ambas fincas como un todo, sin lo cual es previsible que no hubiera celebrado el contrato. Que entender lo contrario es desconocer la verdadera intención de los contratantes, criterio inspirador de las reglas de interpretación de los contratos que contienen los artículos 1.281 y siguientes del Código Civil. Que si se contempla cuál es la finalidad económico-social del negocio (causa para algunas posiciones doctrinales) que han perseguido las partes contratantes, no es defensible sostener la existencia de dos contratos diferenciados de compraventa. Que, dado que puede inferirse que las partes han celebrado un único contrato, si se obliga a escindirse en dos, ciertas consecuencias posteriores que pudieran darse en uno de los negocios jurídicos celebrados, no se comunicarían al otro negocio jurídico (por ejemplo, evicción que afectara a una sola de las fincas), y tal cosa perjudicaría notablemente al comprador, quien es seguro que no hubiera adquirido una sola de las fincas sin adquirir la otra, puesto que las ha considerado como un todo.

c) La indivisibilidad o no de las obligaciones. Que son trasladables a este caso las consideraciones contenidas en la Resolución de 5 de abril de 1991.

B) Los aspectos registrales. Que el artículo 10 de la Ley Hipotecaria presupone un contrato que, deseando acceder al Registro, se ha celebrado cumpliendo los requisitos sustantivos que la legislación aplicable al mismo establezca, como sucede en el contrato de compraventa plasmado en la escritura calificada. Que el artículo 11 de la misma Ley, en el último inciso del primer párrafo, hace aplicación del principio de especialidad hipotecaria, en armonía con el artículo 119, cuando habiéndose aplazado el precio y, además, garantizado realmente el precio aplazado, ordena se determine el «quantum», en tanto que cifra de responsabilidad, que afecte a cada finca registral, en orden a los posibles terceros, situación que no es reproducible ni aplicable al caso que se contempla, en el cual se ha declarado por la parte vendedora que se ha recibido la totalidad del precio pactado.

C) La Jurisprudencia registral. Que son aplicables las Resoluciones de 10 de marzo de 1944, 24 de noviembre de 1964 y 5 de abril de 1991.

IV

La Registradora, en defensa de su nota, informó:

A) Aspectos civiles:

a) El contrato de compraventa. Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.445 del Código Civil se suspende la inscripción de la escritura de referencia. Que la nota de calificación suspende la inscripción por entender que existen dos compraventas diferentes. Que el precio evidentemente adquiere una consideración de causa del contrato (sentencias de 13 de abril de 1970 y 1 de julio de 1988). Que como caracteres del precio para la perfección del contrato de compraventa, además de su realidad y de que sea en dinero o signo que lo represente, el artículo 1.445 del Código Civil exige su certeza, es decir, su absoluta determinación. Que, por ello, en la nota de calificación no se deniega la inscripción como correspondería a un supuesto de inexistencia de un requisito esencial del contrato, como es el precio, puesto que éste se hace constar en la escritura, sino que se suspende la inscripción por no expresarse en el documento la parte del precio que ha sido satisfecha a cada uno de los vendedores, adolece del defecto subsanable de no haberse distribuido el precio, que es lo que determina su certeza.

b) La autonomía de la voluntad. Que la voluntad de las partes, que resulta evidente para el recurrente, no ha sido expresada de forma clara en el documento, así como tampoco aparece manifestada la finalidad eco-

nómico-social del negocio. Que caso de producirse la rescisión del contrato, al no haberse distribuido el precio no se sabría contra quien dirigir la acción de reclamación. Que, en virtud del principio de autonomía de la voluntad, aún habiendo dos compraventas diferentes, podría admitirse la configuración del negocio como unitario, siempre que éste se estableciera de una forma clara y, con mayor razón en dicho caso, sería necesaria la distribución del precio para que propiamente se diera el requisito de su certeza. Que, en todo caso, el Registrador no puede adivinar, prever, ni enjuiciar intenciones, sino los hechos claramente manifestados en la escritura.

c) La indivisibilidad o no de las obligaciones. Que no debería confundirse el requisito precio, elemento esencial de la compraventa y, por tanto, de orden público y no sujeto al principio de autonomía de la voluntad, con la prestación convencional indivisible, que nada tiene que ver con el elemento precio, pues éste ha de fijarse de modo claro y cierto, prescindiendo de que luego la entrega se pacte de forma indivisible.

B) Los aspectos registrales. Que se consideran no cumplidos los requisitos exigidos por el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y que el artículo 11 de dicha Ley no es de aplicación, pues contempla supuestos de aplazamiento de pago, cosa que no ocurre en el caso que se estudia.

C) La jurisprudencia registral. Que se consideran no aplicables al caso que se contempla las Resoluciones de 5 de abril de 1991 y 10 de marzo de 1944. Que la Resolución de 24 de noviembre de 1964 apoya y no contradice la tesis que se mantiene, así como sucede en las Resoluciones de 10 de octubre de 1907 y 29 de julio de 1931. Que, igualmente, no se puede aludir una razón de orden práctico citada por la doctrina, que exige la distribución del precio en el presente caso, cual es la necesidad de tener en cuenta la función cautelar o preventiva de Notarios y Registradores para lo cual habría que hablar de un «amplio margen de las funciones de jurisdicción voluntaria», para evitar que luego se planteen conflictos o problemas por no haber dejado claras las cosas.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota de la Registradora, fundándose en que la distribución del precio exigida por aquélla aparece suficientemente justificada, dados los problemas que pudieran plantearse al comprador en el supuesto posible de rescisión y en el supuesto de orden práctico alegado.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.138, 1.139, 1.149 a 1.151, 1.252, 1.255, 1.445, 1.772 del Código Civil; 10 de la Ley Hipotecaria; Sentencia de 12 de marzo de 1964; Resoluciones de 10 de octubre de 1907, 29 de julio de 1931, 10 de marzo de 1944, 24 de noviembre de 1964, 5 de abril de 1991 y 21 de enero de 1993.

1. La cuestión que se plantea es la de si es posible inscribir la transmisión de dos parcelas contiguas vendidas a la vez y señalándose en la escritura que «el precio conjunto de esta compraventa» —ya recibido— es «de 4.000.000 de pesetas». Entiende la Registradora en su Nota de calificación que procede suspender la inscripción por «no constar el precio correspondiente a cada una de las compraventas». Cuestión parecida ha sido ya resuelta por este Centro directivo en Resoluciones de 5 de abril de 1991 y 21 de enero de 1993. La compraventa única de una pluralidad de bienes por un precio conjunto es perfectamente posible al amparo del principio de autonomía de la voluntad (cfr. artículo 1.255 del Código Civil); expresamente se prevé en el Código Civil que pueden ser dos o más las fincas o bienes vendidos conjuntamente por un solo precio (cfr. artículos 1.471, 1.479, 1.492 del Código Civil), con la posible repercusión en el régimen de las obligaciones bilaterales que la compraventa origina. No cabe, por tanto, negar el acceso al Registro de un acto traslativo perfectamente válido y exigir que antes las partes cambien su negocio inicial global válido, la única compraventa en la que son dos los bienes vendidos por sus respectivos dueños, por una pluralidad de negocios. Ni del artículo 1.455 del Código Civil puede derivarse que el precio del objeto plural vendido no pueda ser global, ni tampoco para la inscripción es obstáculo el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, al que se puede dar literal cumplimiento señalando la particularidad de que el precio de las dos fincas contiguas vendidas a la vez es un precio conjunto.

2. De otra parte y contra lo que se dice, ni son mínimos los obstáculos opuestos a la inscripción solicitada ni con su exigencia se contribuye a la paz jurídica. No es obstáculo mínimo ni justificado exigir para la inscripción de un negocio traslativo perfecto una nueva declaración (unánime) de las partes que habría de completar o modificar el negocio con el fin de que resultaran más claros sus efectos y, además, en un ámbito —en el de las relaciones obligacionales— que en nada afecta en el caso a las consecuencias jurídico-reales del negocio realizado. Suponiendo que las partes estuvieran obligadas a esta nueva declaración de voluntad (que no está exigida para la validez del negocio ya celebrado), para dar cumplimiento a la misma haría falta, primero, localizarlas y, después, que por todos los contratantes o —en caso de incapacidad o ausencia— por la representación legal (previos quizá los oportunos trámites para las declaraciones, constituciones y autorizaciones necesarias) o —si alguno hubiera muerto— por todos los herederos (previa la declaración que, en su caso, sea necesaria) se prestara el consentimiento requerido para la nueva escritura; y en caso de negativa o pasividad de alguno, el consentimiento exigible sólo podría ser suplido por el Juez en sentencia firme.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto y Nota apelados.

Madrid, 12 de junio de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

18082 RESOLUCION de 14 de junio de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jordi Barredas Vallís, en nombre de don Amadeo Milán Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Barcelona, a inscribir una finca por sentencia judicial, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jordi Barredas Vallís, en nombre de don Amadeo Milán Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Barcelona, a inscribir una finca por sentencia judicial, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de juicio declarativo de menor cuantía, ejercitándose una acción declarativa de dominio, se dictó sentencia en la que se ordenaba al Registro de la Propiedad número 10 de Barcelona que inscribiese a favor de don Amadeo Milán Sánchez determinada finca. Dicha sentencia considera probado que la finca en cuestión pertenecía al señor Milán por haberla comprado a «Inmobiliaria Ros, Sociedad Anónima», la cual la había adquirido a su vez de «Suelos y Edificios, Sociedad Anónima»; que «Inmobiliaria Ros, Sociedad Anónima», no se inscribió en el Registro Mercantil, y que, precisamente por ello, la titularidad registral correspondía aún a «Suelos y Edificios, Sociedad Anónima».

II

Presentada dicha sentencia a despacho, el Registrador, señor García Rivas, decretó la siguiente nota de calificación: «Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos: 1) Porque al estar declarada en rebeldía la parte demandada no puede practicarse la inscripción hasta que no transcurran los plazos a que se refiere el artículo 787 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2) No constar las circunstancias personales del adquirente don Amadeo Milán Sánchez, conforme al artículo 51, regla 9.ª, del Reglamento Hipotecario. 3) No constar la manifestación de libertad de arrendatarios de la finca conforme al artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos o, en su caso, las notificaciones de los artículos 47 y 48 de dicha Ley. 4) Al constar la finca inscrita a favor de «Suelo y Edificios, Sociedad Anónima», no constar se haya dirigido la demanda también contra dicho titular registral de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y artículo 40, letra a), y párrafo 6.º, que ordena se dirija la demanda contra aquellos a quien el asiento concede algún derecho. Defecto insubsanable, normas que además de ser imperativas se aplican en la práctica procesal civil; así véase Resolución de 24 de enero de 1963. Barcelona, 20 de abril de 1991.—El Registrador, Juan Dionisio García Rivas.»