

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.»

III

En representación del señor Milán Sánchez, actor en el juicio declarativo antes reseñado, el Procurador de los Tribunales, señor Barreda Vallús, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación argumentando: Que el actor, su representado, es dueño en pleno dominio del piso cuya inscripción se pretende, como tiene declarado la sentencia; que los defectos 2.º y 3.º son subsanables, uno, mediante la certificación del Secretario del Juzgado donde se ha tramitado el pleito indicando las circunstancias personales del actor, y el otro, mediante un acta notarial o instancia en el propio Registro, manifestando que la finca está libre de arrendatarios; que el defecto 1.º procede de una interpretación errónea del artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual, en su correcta aplicación, permite la ejecución de las sentencias firmes recaídas en juicio de rebeldía con la salvedad de que no se podrá disponer de las cosas de que se haya dado posesión hasta que hayan transcurrido los términos señalados para oír al litigante condenado en rebeldía; que el defecto 4.º es injustificado porque no se trata de reanudar el tracto ni de rectificar ningún asiento registral, sino, simplemente, de obtener una declaración de propiedad de una finca de la que el titular registral se desprendió en base a una escritura pública; que esa enajenación hace que el titular registral pierda toda condición de interesado; que haberle citado en el juicio hubiese sido estéril pues hubiese alegado la excepción de falta de legitimación pasiva, y, por último, que no hay que rectificar el asiento de «Suelo y Edificaciones, Sociedad Anónima», sino realizar una inscripción de dominio a favor del último adquirente y titular actual, el señor Milán Sánchez.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: En cuanto a los defectos 2.º y 3.º, que la admisión de los mismos por el recurrente excusa de toda consideración en torno a ellos; en cuanto al defecto 1.º, relativo a la situación de rebeldía de la parte demandada, que es subsanable, que, conforme al artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, quien obtenga a su favor la sentencia podrá pedir —cosa que no se ha hecho— una anotación preventiva, pero no la inscripción, mientras no transcurran los plazos que el rebelde tiene derecho para ejercitar el «recurso de audiencia», y que esta interpretación viene avalada por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 26 de febrero (debe decir julio) de 1916, 31 de marzo de 1936 y 27 de julio de 1938, y respecto del defecto 4.º, que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria impone la necesidad en supuestos como el presente, de demandar a todos aquellos a quienes el asiento a rectificar conceda algún derecho; que por aplicación de los principios de legalidad, legitimación y tracto sucesivo no se puede rectificar el Registro mediante un proceso judicial en el que no fue parte el titular registral afectado; que la inscripción solicitada supone, además, una cancelación, pues, del artículo 76 de la Ley Hipotecaria resulta que, por la inscripción de transferencia en favor de otra persona, la inscripción a favor de «Suelos y Construcciones» quedaría extinguida, cancelada y no vigente, sin haber sido demandada; que la exigencia de citación a los titulares registrales aparece en la Ley Hipotecaria en procedimientos en los que ni siquiera se produce el efecto de cosa juzgada (artículos 200 de la Ley Hipotecaria y 284 del Reglamento Hipotecario); que las Resoluciones de 8 de marzo de 1950, 24 de enero de 1963, 17 de septiembre de 1969, 20 de octubre de 1976 y 7 de marzo de 1988 avalan los argumentos anteriores, y, finalmente, que es el propio artículo 24 de la Constitución el que protege al titular registral de la desposesión tabular de su derecho sin habersele dado posibilidad de intervenir en el procedimiento correspondiente.

V

La Magistrada-Juez que entendió de las actuaciones informó mostrando la conformidad con los defectos 2.º, 3.º y 4.º, y dando al artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la misma interpretación que el recurrente.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia confirmó la nota del Registrador respecto de los defectos realmente recurridos, apelando a la literalidad del artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y a la vigencia del principio de tracto sucesivo, el cual obliga a tomar en consideración y demandar al titular registral antes de proceder a reanudar el tracto, incluso por la vía judicial ordinaria.

VII

Se alzó de la decisión del Presidente el recurrente, insistiendo, por un lado, en que el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil faculta para inscribir, sin perjuicio de que en el Registro se haga constar una prohibición de disponer durante el plazo previsto en ese precepto; y, por otro, en las mismas razones aducidas en su escrito de instancia para apoyar el recurso contra el defecto 4.º de la nota de calificación.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.251 del Código Civil; 1-III, 20, 38, 40, 82 y 201 a 204 de la Ley Hipotecaria; 776, 777, 785 y 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de esta Dirección General, de 26 de julio de 1916 y 24 de abril de 1936.

1. Los hechos que deben ser tomados en consideración en este recurso son los siguientes: En juicio ordinario de menor cuantía se intenta obtener la declaración de dominio de una finca que consta inscrita en el Registro, no a favor de la persona que se la vendió al demandante, sino a favor de quien, en su día, se la transmitió a este último; la demanda aparece dirigida únicamente contra el último vendedor, pero no contra el titular registral; el juicio se ha seguido en rebeldía del demandado; en la fecha de la nota de calificación impugnada, no se ha presentado en el Registro documento auténtico que revele el transcurso del plazo de un año al que se refiere el artículo 777, 1.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Consentidos por el recurrente los defectos 2.º y 3.º de la nota de calificación, este recurso se contrae a dilucidar, en primer lugar, si el actor puede inscribir la finca a su favor una vez sea firme la sentencia favorable que obtenga, o si ha de esperarse además a que transcurran los plazos previstos en el artículo 777 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, concedidos al litigante rebelde para solicitar audiencia, y en segundo lugar, si a pesar de no haber sido parte en el procedimiento el titular registral, puede inscribirse la sentencia dictada.

3. En cuanto a la primera de las cuestiones planteadas, la duda sobre la posibilidad de inscripción inmediata del derecho real declarado en una sentencia firme recaída en rebeldía del demandado cuando aún no han transcurrido los plazos previstos en los artículos 775, 776 y 777 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (posibilidad que defiende el recurrente al amparo de la ejecutividad inmediata de esa sentencia, proclamada por el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y sin perjuicio de la expresión en el mismo asiento de la limitación contenida en el párrafo 2.º de este último artículo), no sólo carece de fundamento sino también de verdadera relevancia práctica, toda vez que, por una parte, el propio párrafo final del artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en coherencia con la revisabilidad del fallo, señala que es la anotación preventiva el asiento adecuado para su reflejo registral, y por otra, se trataría de una anotación convertible en inscripción luego que se acredite el agotamiento de los plazos pertinentes sin haber solicitado audiencia contra aquella sentencia, y retrotrayéndose los efectos de la inscripción definitiva a la fecha de la anotación (artículos 70 y 76 de la Ley Hipotecaria).

4. Respecto del cuarto de los defectos de la nota impugnada, ha de señalarse que es doctrina reiterada de este Centro directivo, basada en la salvaguarda judicial de los asientos registrales (vid. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y en la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito en los términos que resultan del asiento respectivo (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), que la rectificación del contenido del Registro presupone bien el consentimiento del titular del asiento inexacto, bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado (vid. artículo 40 de la Ley Hipotecaria); en consecuencia, la inscripción ahora solicitada, en cuanto supondría la rectificación de una pretendida inexactitud registral, cual es el pronunciamiento registral de la titularidad cuestionada en favor del causante del demandado [vid. artículo 40.1.º, a), Ley Hipotecaria], ha de denegarse, pues ni consta el consentimiento de dicho titular registral ni aparece que el procedimiento en el que recayó la sentencia cuya inscripción se solicita se haya entablado directamente contra él.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

Madrid, 14 de junio de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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