

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

30440 *RESOLUCION de 23 de noviembre de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Compañía mercantil «Sendal, Sociedad Anónima», representada por don Lorenzo Farré Cardona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Navalmoral de la Mata a practicar la cancelación de cargas solicitada en el testimonio de un auto de adjudicación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Compañía mercantil «Sendal, Sociedad Anónima», representada por don Lorenzo Farré Cardona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Navalmoral de la Mata a practicar la cancelación de cargas solicitada en el testimonio de un auto de adjudicación.

Hechos

I

En escritura pública otorgada el día 3 de julio de 1979 el Ayuntamiento de Almaraz vendió a la Entidad «Dispo-Plast, Sociedad Anónima», determinada finca sujeta a dos condiciones resolutorias, la primera que se cumpla el destino previsto en la enajenación en el plazo de cinco años, y la segunda, que se mantenga dicho destino durante los treinta años siguientes. Dicha escritura de venta, con las condiciones indicadas, fue inmediatamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

II

El 4 de agosto de 1980 el Ayuntamiento de Almaraz adoptó, accediendo a una petición de «Dispo-Plast, Sociedad Anónima», el acuerdo de liberar la finca enajenada a la Entidad «Dispo-Plast, Sociedad Anónima» de la primera condición por haber sido ya instalada la industria convenida, y también de la segunda: «O sea, que su destino se mantenga durante los treinta años siguientes, por durante el tiempo en que dicha finca se halle afecta, a hipoteca del Banco de Crédito Industrial, que es inferior a treinta años, cancelada la cual quedará vigente y con toda efectividad la condición de que la finca por durante el tiempo señalado deberá mantenerse exclusivamente para fines industriales».

III

El 13 de agosto, debidamente autorizado para ello, compareció el Alcalde de Almaraz ante el Notario de Navalmoral de la Mata, señor Soler Marzo, para otorgar una escritura en la que se recogía literalmente el referido acuerdo de la Corporación Municipal, transcrito en el hecho II de este expediente. Esta escritura se inscribe en el Registro de la Propiedad.

VI

El 2 de septiembre de 1980, ante el Notario de Madrid don Ignacio Solís Villa, el Banco de Crédito Industrial concedió a «Dispo-Plast, Sociedad Anónima» un préstamo, quedando su devolución garantizada con una hipoteca sobre la finca que anteriormente había sido adquirida por esta Compañía al Ayuntamiento de Almaraz. En este instrumento manifiesta el representante de la Compañía que el Ayuntamiento de Almaraz ha declarado cumplida la primera condición (referida en el hecho I de este expediente), y se ha pospuesto la segunda de las condiciones (referida también en el hecho I) a la hipoteca que ahora se constituirá durante el período de duración del préstamo de que se trata. La hipoteca accede al Registro de la Propiedad.

V

En autos seguidos en ejecución de la hipoteca señalada en el hecho anterior se presentó en el Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata testimonio del auto de adjudicación de la finca (el rematante fue el propio actor, señor Farré Cardona, por subrogación de la posición acreedora del Banco de Crédito Industrial; el remate se hizo a calidad de ceder, siendo el adjudicatario final la Compañía «Sendal, Sociedad Anónima»), y mandamiento de cancelación de las cargas y gravámenes posteriores. Sobre dichos documentos recayó la siguiente calificación registral: «Practicadas las cancelaciones ordenadas en el mandamiento que precede, salvo la de cláusula de reversión a favor del Ayuntamiento de Almaraz por las razones que luego se dirán, en el tomo 872, libro 21 de Almaraz, folio 36 vuelto, finca 1883 N, inscripción 9.ª Denegada la cancelación de la cláusula de reversión dicha (que inscrita en la inscripción 1.ª de la finca, con fecha 6 de octubre de 1979, dice: «La enajenación de esta finca queda sujeta a la condición B de que su destino para instalaciones industriales se mantenga durante los treinta años siguientes. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere cumplido la citada condición el terreno revertirá automáticamente de pleno derecho al Patrimonio Municipal con sus pertenencias y accesiones», siendo modificada esa inscripción 1.ª por la inscripción 4.ª de fecha 22 de agosto de 1980, que dice: «Esta finca queda libre de dicha condición B por durante el tiempo que dicha finca se halle afecta a la hipoteca del Banco de Crédito Industrial, que es inferior a treinta años, cancelada la cual quedará vigente y con toda efectividad la condición de que la finca por durante el tiempo señalado deberá mantenerse exclusivamente para fines industriales»), por los siguientes motivos: 1) Porque del tenor literal de dichos asientos registrales resulta que la cancelación de la hipoteca a favor del Banco de Crédito Industrial, inscrita en el inscripción 5.ª de 11 de septiembre de 1980, da lugar propiamente a que la condición B y del derecho de reversión recobran toda una vigencia y eficacia, por lo que se entiende contradictoria la cancelación de dicha hipoteca, que se produce como consecuencia del pronunciamiento seguido, y la cancelación, después de la cláusula de reversión; surgiendo del tenor literal de los asientos registrales un obstáculo del Registro para que una vez cancelada dicha hipoteca se puede cancelar la cláusula de reversión como si de una carga posterior se tratase, siendo precisamente por la cancelación previa de la hipoteca, ha recobrado su eficacia y vigencia el derecho a ejercitar la reversión si no se cumple la condición B, y 2) Porque, teniendo en cuenta lo señalado en el punto 1), se entiende que no procede la cancelación de la cláusula de reversión en el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que en su regla 17 sólo recoge la cancelación de la hipoteca que dio origen al (mismo), digo, al procedimiento y la de las inscripciones y anotaciones posteriores a aquélla. Contra esta nota de calificación puede recurrirse gubernativamente conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y artículos 112 y siguientes de su Reglamento. Navalmoral de la Mata, 24 de febrero de 1990. El Registrador.

VI

Contra dicha calificación recurrió la Compañía «Sendal, Sociedad Anónima», alegando lo siguiente: que la certificación de cargas expedida por el Registrador le indujo a error, creyendo que se trataba de la cláusula de reversión de una carga que quedaría cancelada con la ejecución de la hipoteca; que el Juzgado comunicó al Ayuntamiento de Almaraz las circunstancias de la subasta, sin que hubiese manifestado oposición en ningún momento; que la proposición realizada entre la cláusula de reversión y la hipoteca no fue caprichosa, sino que respondía a la pretensión

del acreedor hipotecario de que la finca no se viera afectada por una reversión futura, quedando, ante ello, mermada de valor, si fuera necesario ejecutar la hipoteca, y que la cláusula de reversión sólo podía recobrar su efectividad si la hipoteca se hubiera cancelado pacíficamente por devolución de la totalidad del crédito que amparaba dicha hipoteca.

VII

El Registrador de la Propiedad, señor Conejero Estévez, interino en ese momento en el Registro de Navalmoral de la Mata, en defensa de la nota, informó que la certificación no debió inducir a error alguno pues fue transcripción literal de la inscripción (artículo 51-6.º y 131-4.º RH), que contiene la posposición, la cual, a su vez, reprodujo fielmente la cláusula de posposición contenida en la escritura correspondiente, y, antes, en el acuerdo de la Corporación Municipal de Almaraz; que la interpretación de la cláusula de reversión debe hacerse literalmente (artículo 1.281 C.c.); que, al ser la posposición un negocio jurídico unilateral de disposición, sólo hay que atender a las razones del Ayuntamiento, no a la voluntad del acreedor hipotecario, que si la voluntad del Ayuntamiento hubiera sido efectivamente la de que la cláusula de reversión sólo reviviera si la hipoteca se cancela por devolución de la totalidad del crédito, así de claro se habría dicho, considerando, además, que en la redacción de la cláusula intervino, primero, el Secretario del Ayuntamiento, y, después, otro Técnico en Derecho, el Notario autorizante, y que esta voluntad del Ayuntamiento es congruente con su actitud pasiva ante la notificación de la existencia del procedimiento de ejecución de la finca, sabedor de su derecho preferente.

VIII

El Magistrado-Juez que intervino en el procedimiento informó en el sentido de estimar adecuados los razonamientos expuestos por el Registrador, dado que la cláusula controvertida no distingue entre cancelación por pago y cancelación por ejecución judicial.

IX

El Presidente del Tribunal de Justicia de Extremadura desestimó el recurso apoyándose en los términos literales de la cláusula de reversión, y en el mandato del artículo 1.281 del Código Civil. Indicó, además, que si el recurrente tuvo un error, de entidad suficiente como para viciar su consentimiento, debería instar la nulidad de la venta, por los medios judiciales, pero no en esta vía registral, de especialísima naturaleza.

X

El Administrador de la Compañía «Sendal, Sociedad Anónima», se alzó de la decisión del Presidente, basando el recurso en idénticos razonamientos que los manifestados en su escrito de instancia.

XI

Para mejor proveer, la Dirección General requirió del Registro de la Propiedad certificación comprensiva de todo el historial jurídico de la finca. De dicha certificación, por lo que a este recurso concierne, resulta que el Ayuntamiento de Almaraz otorgó con posterioridad una escritura en la que renunciaba al derecho de reversión sobre una parte de la finca matriz que se deslindaba en ese momento, renuncia que fue aceptada por el titular de la finca.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.281 y siguientes del Código Civil, 82 y 131 de la Ley Hipotecaria y 10 y 241 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de este Centro directivo de 25 de octubre de 1979.

1. En el supuesto del presente recurso concurren las siguientes circunstancias delimitadoras: 1) Por el Ayuntamiento de Almaraz se cedió determinado bien municipal en favor de un particular para ser destinado a instalaciones industriales, y se sujetó dicha transmisión a la condición de que este destino ha de ser mantenido durante los treinta años siguientes, transcurridos los cuales sin que se hubiera cumplido la citada condición, el terreno revertiría automáticamente de pleno derecho al patrimonio municipal, con sus pertenencias y accesorios. Posteriormente, el Ayuntamiento cedente modificó dicha condición al objeto de facilitar la hipoteca de la finca por el cesionario, y dispuso que «la finca quedara libre de tal condición por durante el tiempo que dicha finca se halle afecta a la hipoteca del Banco de Crédito Industrial (que aún no se había inscrito) que es inferior a treinta años, cancelada la cual quedará vigente y con toda su efectividad

la condición de que la finca por durante el tiempo señalado deberá mantenerse exclusivamente para fines industriales». Dicha modificación fue debidamente reflejada en el Registro de la Propiedad, y a continuación se inscribió la citada hipoteca. Este crédito hipotecario fue cedido por el Banco de Crédito Industrial a un tercero, quien, ante el incumplimiento voluntario por el deudor, promovió procedimiento judicial sumario aprobándose el remate a favor del actor, con calidad de ceder a tercero, lo que efectivamente realizó el adjudicatario a favor de una Sociedad anónima de la que él era socio fundador. En el mandamiento cancelatorio expedido de conformidad con lo dispuesto en la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria; el Juez ordenaba la cancelación, entre otras cargas, de la cláusula de reversión a favor del Ayuntamiento de Almaraz; presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad, el Registrador deniega la cancelación ordenada en cuanto a dicha cláusula de reversión por entender que existe un obstáculo registral, toda vez que del tenor de los asientos registrales resulta que la cancelación de la hipoteca ejecutada da lugar precisamente a que tal condición y derecho de reversión recobren toda su vigencia y eficacia.

Resulta igualmente del citado mandamiento que al Ayuntamiento cedente le fue oportunamente notificado el procedimiento judicial sumario, de conformidad con lo dispuesto en la regla 5.º artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y que también se le hizo saber el resultado de la subasta y la cesión del remate, concediéndosele un plazo de cinco días para que alegase lo que a su derecho convenga, no haciendo uso de este derecho para que alegase lo que a su derecho conviniera, posibilidad que no utilizó.

2. La cuestión a debatir tiene, pues, mero carácter interpretativo; se reduce a determinar el significado y alcance de la condición establecida, después de su modificación por el Ayuntamiento cedente, y en este sentido resulta evidente que si la condición se ha supeditado a la hipoteca y —por tanto—, si la finca queda libre de dicha condición en tanto se halle afecta a la hipoteca, igual supeditación y con carácter definitivo ha de mantenerse respecto de aquellas titularidades que resulten del propio desenvolvimiento del derecho de hipoteca, titularidades que han de comportar la extinción de aquel gravamen aún cuando la ejecución de una hipoteca implique la cancelación del respectivo asiento registral. Asimismo lo avalan: a) La estricta lógica de este razonamiento en conjunción con la propia naturaleza y significación jurídica de la hipoteca; la prevalencia en la interpretación de los contratos, de la verdadera intención de los contratantes aun cuando ésta parezca contraria a las palabras empleadas (artículo 1.281 Código Civil); así como la prevalencia de aquel de los sentidos que resulte más adecuado para la eficacia de la cláusula contenida (artículo 1.285 Código Civil).

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el acuerdo apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 23 de noviembre de 1993.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

30441 RESOLUCION de 29 de noviembre de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don Julián Manteca Alonso-Cortés, contra la negativa del Registrador mercantil número II de Madrid a inscribir una escritura de transformación de una Sociedad Anónima en Sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don Julián Manteca Alonso-Cortés, contra la negativa del Registrador mercantil número II de Madrid a inscribir una escritura de transformación de una Sociedad Anónima en Sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

El día 4 de diciembre de 1992, ante el Notario de Valladolid don Julián Manteca Alonso-Cortés, se otorgó escritura pública de transformación de la Sociedad «Urcamar, Sociedad Anónima», en Sociedad de responsabilidad limitada. En el artículo 15 «De la Adopción de Acuerdos sin necesidad de Junta», apartado B.3 de los Estatutos Sociales, se establece: «Plazo y forma de emisión del voto. El voto deberá emitirse, para que sea válido, en el plazo al efecto concedido en la solicitud de voto, que no podrá ser inferior a diez días a contar desde su recepción. Deberá emitirse en el