

del Registro no aparece ni inscrito ni anotado convenio alguno dentro del plazo a que se condicionó resolutoriamente la mentada garantía hipotecaria y, por tanto, la realización del evento estipulada constituye un requisito necesario para la plena eficacia de la relación (sentencia de 30 de junio de 1986). Que, en aplicación del artículo 23 de la Ley Hipotecaria, la jurisprudencia mantiene que si la subsistencia de una condición suspensiva depende de una fecha, basta el transcurso del tiempo y que en el Registro no conste nada en contrario (Resolución de 5 de noviembre de 1983).

IV

Los Registradores de la Propiedad de Barcelona, números 6 y 11, en defensa de su nota, informaron por separado coincidiendo en las alegaciones que a continuación se exponen: 1. Que el plazo para que la condición resultare cumplida o incumplida había transcurrido al tiempo de solicitarse la cancelación que se denegó y en el Registro no constaba nota marginal alguna acreditativa de dicho cumplimiento al presentarse el documento calificado. Que, en ese momento, según la Resolución de 16 de octubre de 1991, fundamento cuarto, el contenido del Registro era indeterminado y dicha indeterminación cesa cuando se acredita el cumplimiento de la condición y se practica la nota marginal o cuando se acredita el incumplimiento de la condición y se cancela el asiento. 2. Que el desarrollo de la condición tiene lugar extrarregistralmente, por ello el resultado positivo o negativo habrá de ser acreditado, y así se desprende de muchas Resoluciones, entre las que pueden señalarse, las de 25 de junio de 1888, 10 de enero de 1944, 7 de octubre de 1929 y 16 de octubre de 1991. 3. Que el plazo se señaló para que la condición se cumpliera, no para la constancia en el Registro de dicho cumplimiento, tal como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 1929, que desvirtúa el criterio sostenido en las de 28 de junio de 1881 y 5 de noviembre de 1883. 4. Que merece destacarse que, en cuanto al Registro de Barcelona número 11, y por asiento número 935 del Diario 38, se solicita nota marginal de cumplimiento de la condición suspensiva a cuyo efecto se presentó testimonio notarial del auto dictado el día 15 de abril de 1992 por el Juzgado de Primera Instancia número 38 de Barcelona en el expediente de suspensión de pagos de «Laboratorios Byly, Sociedad Anónima», y en cuanto al Registro de Barcelona número 6, con fecha 1 de marzo de 1995 se presentó, con el número 3.209 de tomo 49 del Diario, una instancia solicitando se procediera a la anotación del cumplimiento de la condición suspensiva, la cual fue retirada el 2 de mayo siguiente, cancelándose seguidamente el asiento el día 15 de mayo de 1995. Que ante esto cobran especial interés las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 1929 y 16 de octubre de 1991, ya citadas. 5. Que, por último, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, en el caso que se trata no hay ningún supuesto en el que la extinción del derecho resulta del título que lo generó, como parece entender la recurrente. Precisamente por ello se le pidió acreditar el incumplimiento de la condición.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó las notas de los Registradores, fundándose en que la acreditación corresponde «al interesado» y no es de difícil obtención, dado el escaso lapso de tiempo transcurrido desde la finalización del plazo otorgado para el cumplimiento de la condición, con presentar la decisión judicial resolutoria del procedimiento concursal sin convenio y el consentimiento de los aceptantes de la hipoteca, se habría cumplido con los requisitos que marca el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, al no derivar del mismo título las circunstancias de la cancelación.

VI

La recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que se considera que debe ser aquél a quien interesa mantener el derecho gravado con la condición suspensiva a quien corresponde la prueba, y no al propietario registral. 2. Que no corresponde a la parte recurrente la presentación de la decisión judicial resolutoria del procedimiento concursal con o sin convenio, dado que al no ser parte interesada en el mismo, difícilmente tendría acceso a la misma. 3. Que en este caso, el documento presentado por el que se solicitó la nota marginal de cumplimiento de la condición suspensiva, fue un testimonio notarial del auto dictado el 15 de abril de 1992, sin que en ningún caso conste ni la firmeza del auto ni si la devolución lo fue por adolecer de faltas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 23, 82 y 141 de la Ley Hipotecaria y 56 y 237 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de junio y 10 de septiembre de 1861, 18 de mayo de 1865, 5 de noviembre de 1883, 25 de junio de 1888, 7 de octubre de 1929, 10 de enero de 1944 y 16 de octubre de 1991.

1. Los hechos relevantes para la resolución del presente recurso son los siguientes: a) Se otorga escritura de constitución de hipoteca unilateral sometida a la condición suspensiva de que en el plazo máximo de dos años a contar desde un día determinado se obtenga un convenio concursal judicial o extrajudicial entre el deudor y los acreedores aceptantes de la hipoteca unilateral; b) Dicha escritura se inscribe, entre otros, en dos Registros en donde están situados algunos de los bienes hipotecados; c) Consta en el expediente, aunque no se deduce con claridad si se ha acompañado a la instancia que luego se dirá, por figurar en una copia de la escritura expresada, que dicha hipoteca unilateral se notificó a todas las entidades acreedoras; d) La expresada hipoteca se inscribió en el Registro, y en el mismo figura la aceptación de siete de las nueve entidades bancarias a favor de las que se constituyó la hipoteca; e) Transcurridos cerca de tres años del vencimiento del plazo en que debía haberse cumplido la condición, la actual dueña de las fincas —según resulta del expediente mediante documentos que no se acompañaron en el momento oportuno y que no están inscritos— solicita mediante instancia la cancelación de la hipoteca sobre tres fincas alegando que no se ha cumplido la condición suspensiva, por entender que basta para la cancelación que no conste nada en contrario del Registro.

2. Respecto al problema de si para cancelar un derecho sometido a condición suspensiva basta con que no conste nada en el Registro, la respuesta negativa es inequívoca, pues, como se desprende del propio artículo 238 del Reglamento Hipotecario, que no es sino una consecuencia de la exigencia general de acreditación fehaciente de los hechos, actos o negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. artículos 3 y 23 de la Ley Hipotecaria), se precisa como norma general la acreditación de hecho en que conste dicha condición, que es lo que determinará la realización de la mutación jurídico-real a inscribir.

3. Ahora bien, en el presente supuesto, aparece aceptada la hipoteca por siete de las nueve entidades bancarias y, puesto que consta notificada la misma a las nueve y, con la notificación se entregó copia de la escritura de constitución con el requerimiento a que se refiere el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, puede cancelarse por la sola voluntad del constituyente la hipoteca respecto de las dos entidades que aún no han aceptado la garantía establecida en su favor al haber transcurrido los dos meses del requerimiento practicado, sin que sea obstáculo alguno el propio condicionamiento al que se supeditaba, además, esa hipoteca unilateral, todo ello sin perjuicio de la posible invocación de otros defectos, conforme prevé el artículo 127 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en la forma que se deriva de los fundamentos anteriores.

Madrid, 16 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

13330 *RESOLUCIÓN de 18 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Felipa Díez Martín contra la negativa de doña María Dolores Masedo Lázaro, Registradora de la Propiedad de Toro, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Felipa Díez Martín contra la negativa de doña María Dolores Masedo Lázaro, Registradora de la Propiedad de Toro, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la Registradora.

Hechos

I

El día 9 de octubre de 1990, doña Felipa Díez Martín, representada por Procurador, presentó escrito promoviendo expediente de dominio que

se siguió en el Juzgado de Primera Instancia de Toro con el número 214/1990, para reanudación del tracto sucesivo respecto a cinco octavas partes de una finca sita en la calle Barrios, número 16, de Toro, e inscrita en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad y para que se disponga la cancelación de las inscripciones contradictorias. Que dicha finca fue adquirida por compra a su madre, doña Lucía Martín Costillas, según escritura de 29 de septiembre de 1989, habiéndola adquirido su madre por permuta con don Anastasio Diéguez Cifuentes, en escritura de 26 de julio de 1958, disfrutándola a título de dueña y de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente, figurando en el Centro Catastral de Zamora a su nombre. El día 21 de junio de 1991, se dictó auto en el que se declaran justificados los extremos expuestos en el escrito inicial por la señora Díez, respecto a la participación indivisa de cinco octavas partes, en cuya inscripción vigente figuran tres octavas partes inscritas a favor de la peticionaria y las restantes octavas partes a favor de personas distintas, inscripción con más de treinta años de antigüedad y de las que se dispone su cancelación por ser contradictorias con la realidad, quedando la totalidad de la finca inscrita a favor de la peticionaria. Se dispone que firme que sea la resolución, se entregue al solicitante testimonio literal de ella para que le sirva de título, a fin de inscribir en el Registro de la Propiedad, con cancelación de la suscripción contradictoria vigente reanudándose el tracto sucesivo.

II

Presentado testimonio del auto antes referido en el Registro de la Propiedad de Toro, fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Toro. Suspendida la inscripción del documento presentado bajo el número 204 del diario 89 por adolecer de los siguientes defectos: 1. No se determinan las circunstancias del título por las que la promotora del expediente, doña Felipa Díez Martín, adquiere cinco octavas partes indivisas de la finca registral número 6.089, dado que por la escritura de compraventa otorgada en Toro el día 29 de septiembre de 1989, ante el Notario don José Gascañana Sánchez, número 684 de su protocolo, sólo adquirió tres octavas partes indivisas, únicas de las que era dueña doña Lucía Martín Costillas (artículo 1.261 del Código Civil; 5 de la Ley Hipotecaria y 272 y 285 del Reglamento Hipotecario). Es defecto insubsanable. 2. No consta la firmeza del auto (artículo 283 del Reglamento Hipotecario). 3. No consta el número de documento nacional de identidad de doña Felipa Díez Martín (artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario). 4. No resulta legible la línea séptima del “hecho cuarto” del testimonio del auto presentado, así como las comprendidas entre “Reglamento” y “procede” del “Fundamento de derecho tercero”, si es que las hubiera. Contra la presente nota de calificación puede recurrirse en la forma prevista en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Toro, 14 de febrero de 1994.—La Registradora, María Dolores Masedo Lázaro.»

III

Doña Felipa Díez Martín interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que si se suspende la inscripción, ésta deberá ser subsanable, y no puede calificarse de insubsanable. Por tanto, se solicita la correspondiente anotación preventiva (artículo 105 del Reglamento Hipotecario). 2. Que los artículos 262 y 285 del Reglamento Hipotecario establecen la forma de inscripción mediante expediente de dominio, y hay que señalar lo que dice el último párrafo del precepto citado en último lugar. Que se ha aportado escritura pública en la que se transmite la totalidad de la finca, así como escritura anterior por la que doña Lucía Martín Costillas adquirió la totalidad de la finca, demostrándose la posesión ininterrumpida de la finca durante más de treinta años de forma pacífica. Que en la parte dispositiva del auto se establece que es título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las cinco octavas partes, con cancelación de la inscripción contradictoria vigente reanudándose el tracto sucesivo (artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria). 3. Que se presenta nueva copia del auto por el que se tramita el correspondiente expediente de dominio, en el que se hace constar la firmeza del mismo y se lee claramente en su totalidad. 4. Que los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, hacen referencia a la forma de inscripción de la finca, no a que el documento nacional de identidad deba aparecer en el expediente de dominio.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Que la palabra «suspendida» en la que se inicia la redacción de la nota de calificación «avisa» de la existencia de «faltas» que impiden la práctica

de la inscripción, referida a la solicitud de inscripción, en sentido lato, como manifestación del principio de rogación, con lo que se inicia el procedimiento registral (Resolución de 4 de enero de 1942). Que, además, dada la diferente naturaleza de los defectos observados, y en aras de la prudencia y claridad jurídica, aconsejaron a este Registrador el uso del término suspendida. Que, a continuación se procedió a la enumeración de los defectos observados y a determinar la naturaleza insubsanable del primero de ellos, siendo el artículo 65 de la Ley Hipotecaria el que determina claramente el alcance de la calificación del defecto como insubsanable. Que lo que fue calificado como insubsanable fue el defecto y no la inscripción. Que al margen de la interpretación que el recurrente haya podido hacer, habida cuenta del error padecido por él, ello no desvirtúa el efecto que atribuye el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, y esto aunque se cuestione la bondad de la redacción, sin olvidar el artículo 117 del Reglamento Hipotecario. Que la solicitud de anotación preventiva es improcedente, pues no es el cauce el recurso gubernativo, ya que hay que solicitarle ante el Registrador en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 19, 42.9 y 65 de la Ley Hipotecaria. 2. Que no han sido objeto de recurso los defectos números 2 y 3 de la nota de calificación, al desprenderse del escrito del recurrente su conformidad con la calificación, al aportar nueva copia en la que se hace constar la firmeza del auto y se ve claramente la totalidad del mismo. Que ese nuevo testimonio del auto, expedido el 10 de mayo de 1994, no ha sido presentado en el Registro de la Propiedad y no ha sido objeto de calificación (artículo 416 del Reglamento Hipotecario y 18 de la Ley Hipotecaria). Que el recurso es improcedente conforme al artículo 117 del Reglamento Hipotecario. Que hay que señalar la doctrina contenida en las Resoluciones de 14 de octubre de 1975, 27 de octubre de 1978, 24 de agosto de 1983, 16 de diciembre de 1985, 17 de febrero de 1986, 6 de abril de 1987, 17 de julio y 24 de septiembre de 1991 y 29 de diciembre de 1992, entre otras. 3. Que en cuanto al punto número 4 del recurso, hay que señalar que el documento presentado y calificado fue el testimonio del auto dictado el 21 de junio de 1991 y debe expresar, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria, las circunstancias exigidas por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, encontrándose entre ellas el documento nacional de identidad. Esto también en consideración a lo que dice el artículo 24 de la Constitución Española. 4. Que, conforme al historial registral de la finca y a la vista de los artículos 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria, hay que concluir que doña Lucía Martín Castillas no adquiere por título de permuta, como afirma en el recurso, la totalidad de la finca sino únicamente una parte indivisa de ella, aquella participación indivisa de la que es titular su transferente; que doña Lucía Martín no puede transmitir las cinco octavas partes de la finca porque no las adquirió por el título y por el transmitente alegados, como se puso de manifiesto en la nota de calificación de la escritura otorgada en su día, y ello en virtud del principio de tracto sucesivo. Que no hay compraventa sin objeto (artículo 1.261 del Código Civil), tal como tiene declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de marzo de 1983; y si no hay compraventa no hay transmisión (artículo 609 del Código Civil). Que hay que citar la Resolución de 25 de febrero de 1977. Que la verdadera cuestión debatida es la falta en el recurrente del título material de adquisición (artículo 2 de la Ley Hipotecaria), pues lo que hay es una mutación del título formal (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). 5. Que lo que se ha pedido al promotor del expediente es que justifique su propio título material de adquisición, de conformidad con los artículos 272 y 282 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 274.2 del mismo cuerpo legal. Que en el testimonio presentado y en el mismo recurso se alega como título «la compraventa a doña Lucía Martín Castillas» y si la escritura pública que la documenta fue denegada en su inscripción, aquél ha de serlo por el mismo motivo. 6. Que la posesión no tiene acceso al Registro (artículo 5 de la Ley Hipotecaria). 7. Que hay que señalar lo declarado en la Resolución de 16 de febrero de 1988 y 24 de enero de 1994. 8. Que la prescripción adquisitiva o inscripción no puede ser declarada en un expediente de dominio. Que hay que señalar las Resoluciones de 13 de julio de 1933, 3 de diciembre de 1938, 3 de agosto de 1939 y 22 de abril de 1987, y la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1955. Que la recurrente debe proceder conforme al artículo 284 del Reglamento Hipotecario. Que ante la falta de título transmisivo, éste ha de obtenerse conforme a lo declarado en las Resoluciones de 30 de mayo de 1988 y 21 de junio de 1991.

V

La Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Toro informó: Que con fecha 21 de junio de 1991 se dictó resolución en autos de expediente de dominio número 214/1990, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Toro, a instancia de doña Felipa Díez Martín, que presentado

a su inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad, la misma fue suspendida por adolecer según nota de 14 de febrero de 1994, de cuatro defectos, calificando el primero de insubsanable. Que se considera que en el citado auto se recogen todas las circunstancias que se entendieron por el Juzgado necesarias y acreditadas para proceder a su otorgamiento, si bien podría considerarse como omitida una de las circunstancias previstas en el artículo 59.1 del Reglamento Hipotecario, cual es la de número del documento nacional de identidad de la promotora, aunque dicho dato consta en la certificación de 10 de mayo de 1994, expedida por la Secretaría del Juzgado, a unir al testimonio del auto. Que hay que tener en cuenta lo que establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que en cuanto a los defectos segundo y cuarto, en un testimonio posterior, de fecha 10 de mayo de 1994, se hace constar la firmeza del auto, siendo legible en todos sus términos, desconociéndose si fue o no presentado ante el Registro de la Propiedad de Toro. Que en cuanto al defecto tercero, ya se ha informado al hacer referencia al defecto primero.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León revocó la nota de la Registradora fundándose en la regla 6.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

VII

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniendo las alegaciones contenidas en su informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Visto el artículo 285 «in fine» del Reglamento Hipotecario.

1.º El único defecto recurrido es el primero, en el que la Registradora afirma que no se determinan las circunstancias por las que la promotora

del expediente adquirió la finca, siendo así que dichas circunstancias sí se determinan.

2.º El Registrador no puede examinar las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición del derecho por el que inste el expediente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando el auto presidencial.

Madrid, 18 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

13331 *RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 1998, de la Intervención General de la Administración del Estado, por la que se hace público «El movimiento y situación del Tesoro y de las operaciones de ejecución del Presupuesto y sus modificaciones» del mes de abril de 1998.*

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 131 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria, se hace público «El movimiento y situación del Tesoro y de las operaciones de ejecución del Presupuesto y sus modificaciones» correspondientes al mes de abril de 1998.

Madrid, 22 de mayo de 1998.—El Interventor general, Rafael Muñoz López-Carmona.