

MINISTERIO DE JUSTICIA

18528 *RESOLUCIÓN de 7 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa de don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Játiva, a inscribir una escritura de compraventa y préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario, don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa de don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Játiva, a inscribir una escritura de compraventa y préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 30 de julio de 1993, ante el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, se otorgó escritura de compraventa y préstamo hipotecario. En la citada escritura se estipula que don Ricardo y don Juan Pablo Ferrero Colomer, representados por su madre doña Joaquina Colomer Morales, compran por mitad y partes indivisas a don Francisco Javier González Sánchez una casa en la villa de Canals, por el precio de 5.000.000 de pesetas y se expone que los citados señores, representados por su madre, han solicitado a «Crediter, Sociedad Anónima, Sociedad de Crédito Hipotecario», la concesión de un préstamo hipotecario por importe de 5.000.000 de pesetas para con él atender al pago de la compra referida con la garantía hipotecaria de la propia finca comprada, que se ha tasado en 12.060.000 pesetas, y que el destino de la finca adquirida generará los ingresos adecuados para afrontar el pago de los vencimientos de los intereses y por restitución del principal de dicho préstamo; y, por último, se estipula que la prestamista entrega en este acto a los prestatarios en concepto de préstamo 5.000.000 de pesetas, mediante entrega de un cheque.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Játiva fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento tan sólo en cuanto a la compraventa en el tomo 753 del archivo, libro 106 del Ayuntamiento de Canals, al folio 220 vuelto, finca número 311, inscripción novena. En cuanto al derecho de hipoteca se suspende su inscripción por observar el defecto subsanable de no acreditarse la pertinente autorización judicial a que se refiere el artículo 166 del Código Civil. No se solicita anotación de suspensión. Játiva, 11 de marzo de 1994.—El Registrador, Miguel Verger Amengual.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la escritura calificada contiene dos contratos recíprocamente vinculados que responden a una sola operación según su relieve patrimonial. Que se trata de la adquisición de un bien que se grava en ese momento, cuyo gravamen es el que permite obtener el numerario preciso para realizar la adquisición. 2.º Que los contratos de compraventa y de préstamo hipotecario no pierden su tipificación al coincidir en una única operación patrimonial; pero su vinculación recíproca genera un negocio nuevo y diverso: La adquisición por compra financiada con préstamo hipotecario. 3.º Que la Dirección General en Resolución de 2 de julio de 1931 contempló el caso de una adquisición gravada para la cual el Registrador estimó precisa la autorización judicial. 4.º Que con mayor detalle, la Dirección General ha analizado el contrato unitario resultante de la vinculación de una adquisición y un gravamen en Resolución de 13 de mayo de 1968, cuyo criterio fue confirmado por la Resolución de 4 de noviembre del mismo año. 5.º Que la doctrina ha entendido que por faltar el elemento económico de la disposición de un activo patrimonial deben entenderse exentas de la exigencia del consentimiento de la mujer las constituciones de hipoteca sobre un inmueble en el acto de adquirirlo por compra y en garantía del precio aplazado. Que de hecho, desde el punto de vista económico, según el realismo patrimonial, la adquisición se hace con detracción de la deuda hipotecaria. 6.º Que la posición jurídica del marido como administrador de los gananciales (mientras está vigente la norma legal introducida en 1958 y derogada en 1981) es similar a la del progenitor que ostenta la cualidad de representante y de administrador

de los bienes de sus hijos menores no emancipados. Que el progenitor que ejerce la patria potestad, en el caso de este recurso, la madre sobreviviente al padre premuerto, tiene el deber y facultad de representar a sus hijos menores no emancipados y administrar sus bienes (artículo 154 del Código Civil); facultad de carácter general que resulta restringida en los casos previstos por el artículo 166 del Código Civil, que según la ley restringe la legitimación del progenitor administrador para varios contratos de sustancia dispositiva, pero no para tomar dinero a préstamo. Que la amplitud de la facultad de representación es general, conforme al artículo 162, si bien no puede ejercerse en caso de oposición de intereses, que no concurre en el caso, y se confirma por la extensión de la declaración que atribuye a los padres la administración de los bienes de los hijos (artículo 164 del Código Civil). Que la facultad general que legitima para representar y administrar se restringe cuando se trata de enajenar o gravar bienes inmuebles, ya que para estos negocios se requiere autorización judicial. 7.º Que la doctrina de la Resolución de 13 de mayo de 1968 es también aplicable al caso que se estudia porque el artículo 166 del Código Civil actual (como el 164 anterior a 1981) debe interpretarse restrictivamente, como lo entendió la Resolución de 13 de julio de 1911. 8.º Que desde el punto de vista del realismo patrimonial y económico no hay diferencia entre el supuesto en el que se adeuda al vendedor el precio de la compra y el supuesto en el que se adeude a un prestamista el importe de un préstamo por cuantía igual al montante del precio de la venta, cuyo préstamo se haya aplicado íntegra e inmediatamente al pago del precio de la compra. En ambos casos se adeuda el importe del precio y se garantiza su pago con el mismo inmueble adquirido. Que esta operación patrimonial es diversa, como ha declarado la Dirección General en las Resoluciones referidas. Que a la autorización judicial se sujeta el gravamen hipotecario de un bien ya perteneciente al menor, puesto que se compromete un bien ya existente en el patrimonio del menor. Que, por el contrario, en el caso de este recurso, el riesgo de pérdida del bien coincide con el momento de su adquisición, sin que la constitución de hipoteca genere riesgo de pérdida de un bien patrimonial preexistente. 9.º Que hay que recordar que el artículo 166 del Código Civil no restringe la facultad de los ejercientes de la patria potestad para tomar dinero a préstamo en representación del menor. En este caso, el préstamo se emplea para pagar el precio de la compra como resulta probado en la propia escritura calificada. El préstamo revierte en utilidad de los hijos, en cuanto sirve para pagar el precio; y la hipoteca no se constituye como gravamen de un bien que con anterioridad fuera de los hijos, sino que grava el bien inmueble simultáneamente a la adquisición y a causa de la adquisición. 10.º Que la madre representante asegura la previsión razonable de la restitución del préstamo con el producto del arrendamiento y, además, apoya la adquisición de sus hijos, constituyéndose en fiadora personal solidaria a favor del prestamista.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que, a efectos registrales, la escritura pública autorizada por el Notario señor Blanquer, el día 30 de julio de 1993, contiene dos negocios jurídicos distintos: a) La compraventa de un bien inmueble, que fue inscrita en el Registro de la Propiedad; y b) La pretensión de constitución de hipoteca sobre el inmueble en cuestión. Que la madre, titular de la patria potestad en representación de los hijos menores de edad, pretende sin la preceptiva autorización judicial hipotecar el bien que a los hijos pertenece en pleno dominio. Que del artículo 166 del Código Civil se destaca, que se exige la previa autorización judicial para enajenar o gravar los inmuebles sujetos a patria potestad; es imperativo; la hipoteca es un gravamen; el artículo no distingue entre negocios simples o complejos; sólo la autoridad judicial puede apreciar la causa de utilidad o necesidad; sólo se admite una excepción a la necesidad de previa autorización judicial, la del último párrafo del artículo, supuesto complejo que es exclusivamente doctrinal, no puede tener una aplicación tan grande que permita vulnerar lo dispuesto en la Ley, como sería en este caso, pudiendo incluso implicar un fraude de ley (artículo 6 del Código Civil).

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador fundándose en el artículo 166 del Código Civil.

VI

El Notario recurrente apeló el auto judicial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que este caso elemento fáctico es un negocio o contrato complejo o coligado resultante de la integración sustancial de

dos contratos típicos. 2. Que la consideración y tratamiento del negocio complejo como supuesto singular del negocio atípico al que se atribuye entidad diversa de los negocios múltiples y de los mixtos, tiene un profundo arraigo en la doctrina. 3. Que la doctrina singulariza como contratos coligados los casos en los que las partes yuxtaponen varios contratos típicos con un contrato único, para tratar de alcanzar con la unión de todos ellos la finalidad empírica que persiguen o que pretenden. 4. Que la semejanza entre el caso de «adquisición financiada con gravamen» de un bien con carácter ganancial por el marido gestor (durante el período entre 1958 hasta 1981), radica en que en ambos casos se trata de una adquisición financiada mediante un gravamen según un negocio unitario atípico en el que concurren las características de un contrato conexo o coligado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 154, 162, 164 y 166 del Código Civil, y las Resoluciones de 2 de julio de 1931, 13 de mayo y 4 de noviembre de 1968.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso la madre de dos menores de edad, como representante legal de los mismos, compra determinado bien inmueble por el precio de 5.000.000 de pesetas que se paga mediante la entrega de un cheque con el que se perfecciona el préstamo, por la misma cantidad, que queda garantizado por la hipoteca que sobre dicho inmueble se constituye simultáneamente por la misma escritura, en la cual la compradora hace constar que concierne el préstamo hipotecario para financiar la compra y que el destino de la finca adquirida generará los ingresos adecuados para afrontar el pago de los vencimientos por intereses y por restitución del principal de dicho préstamo.

El Registrador inscribe la compraventa pero deniega la inscripción de la hipoteca por no acreditarse la pertinente autorización judicial a que se refiere el artículo 166 del Código Civil.

2. Si se tiene en cuenta: a) Que los padres, como representantes legales de sus hijos y administradores de sus bienes pueden, sin autorización judicial, realizar actos de aplicación de dinero o capitales de los sometidos a su patria potestad en la adquisición de bienes inmuebles (cfr. artículo 154, párrafo segundo, número segundo del Código Civil), aun cuando éstos se hallen gravados (Resolución de 2 de julio de 1931); b) Que, según la doctrina de este centro directivo (cfr. Resoluciones de 13 de mayo y 4 de noviembre de 1968), cuando el negocio concluido entra en la categoría de los negocios complejos, de naturaleza unitaria porque los elementos heterogéneos que lo constituyen hay una íntima soldadura al aparecer fundidas en una síntesis las diversas declaraciones emitidas que confluyen en un único negocio que es resultado de las variadas causas que en él concurren, no puede escindirse en los dos negocios que lo formen y aplicar a cada uno las normas propias del contrato tipo, sino que por el contrario, la causa compleja que le sirve de base ha absorbido las concurrentes y determina la primacía de uno de ellos que, en el presente caso, es la compraventa, como resulta de las propias manifestaciones de la compradora expresadas en la escritura; y c) Que atendiendo al espíritu y finalidad de la norma del artículo 166 del Código Civil, resulta injustificada su aplicación al supuesto en el que, al ingresar ya gravado el bien inmueble en el patrimonio de los menores, no se realiza un acto independiente de gravamen que comprometa o arriesgue sus patrimonios preexistentes.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 7 de julio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

18529 RESOLUCIÓN de 23 de julio de 1998, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se hacen públicos los resultados de las subastas de letras del Tesoro a doce y a dieciocho meses, correspondientes a las emisiones de fecha 24 de julio de 1998.

El apartado 5.8.3 b) de la Orden de 26 de enero de 1998, de aplicación a la Deuda del Estado que se emita durante 1998 y enero de 1999, establece

la preceptiva publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de los resultados de las subastas mediante Resolución de esta Dirección General.

Convocadas las subastas de letras del Tesoro a un año y a dieciocho meses por las Resoluciones de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de 26 de enero de 1998, y una vez resueltas las convocadas para el pasado día 22 de julio, es necesario hacer público su resultado.

En consecuencia, esta Dirección General del Tesoro y Política Financiera hace público:

1. Letras del Tesoro a doce meses.

1.1 Fechas de emisión y de amortización de las letras del Tesoro que se emiten:

Fecha de emisión: 24 de julio de 1998.

Fecha de amortización: 23 de julio de 1999.

1.2 Importes nominales solicitados y adjudicados:

Importe nominal solicitado: 196.438,0 millones de pesetas.

Importe nominal adjudicado: 106.379,0 millones de pesetas.

1.3 Precios y tipos efectivos de interés:

Precio mínimo aceptado: 96,110 por 100.

Precio medio ponderado redondeado: 96,128 por 100.

Tipo de interés efectivo correspondiente al precio mínimo: 4,002 por 100.

Tipo de interés efectivo correspondiente al precio medio ponderado redondeado: 3,983 por 100.

1.4 Importe a ingresar para las peticiones aceptadas:

Precio ofrecido — Porcentaje	Importe nominal — Millones de pesetas	Importe efectivo a ingresar por cada letra — Pesetas
96,110	29.000,00	961.100,00
96,115	28.600,00	961.150,00
96,120	6.150,00	961.200,00
96,125	8.125,00	961.250,00
96,130	34.504,00	961.280,00
y superiores		

1.5 Segunda vuelta:

Importe nominal solicitado: 436,0 millones de pesetas.

Importe nominal adjudicado: 436,0 millones de pesetas.

Importe efectivo a ingresar correspondiente al nominal adjudicado: 419,1268 millones de pesetas.

Precio e importe nominales de las peticiones aceptadas:

Precio ofrecido — Porcentaje	Importe nominal — Millones de pesetas
96,13	436,0

2. Letras del Tesoro a dieciocho meses.

2.1 Fechas de emisión y de amortización de las letras del Tesoro que se emiten:

Fecha de emisión: 24 de julio de 1998.

Fecha de amortización: 21 de enero de 2000.

2.2 Importes nominales solicitados y adjudicados:

Importe nominal solicitado: 274.658,0 millones de pesetas.

Importe nominal adjudicado: 191.133,0 millones de pesetas.

2.3 Precios y tipos efectivos de interés:

Precio mínimo aceptado: 94,190 por 100.

Precio medio ponderado redondeado: 94,214 por 100.

Tipo de interés efectivo correspondiente al precio mínimo: 4,025 por 100.

Tipo de interés efectivo correspondiente al precio medio ponderado redondeado: 4,007 por 100.