

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

8700

RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 2003, de la Secretaría de Estado de Justicia, en el recurso gubernativo interpuesto por don David y don Sergio Bermejo Blanco y la sociedad «GRUPO CEFYSAN, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Alcalá de Henares, don Rafael Ortega Martínez, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Manuel Márquez de Prado y Navas, en nombre y representación de don David y don Sergio Bermejo Blanco y de la sociedad «GRUPO CEFYSAN, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Alcalá de Henares, don Rafael Ortega Martínez, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de Mayo de 1999 por el Notario de Madrid don Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla, la sociedad «GESTIONES Y DESARROLLOS PATRIMONIALES, S.A. vendió dos viviendas situadas en Alcalá de Henares, respectivamente, a «GRUPO CEFYSAN SL.» la primera y a don David y don Sergio Bermejo Blanco, por mitad y pro indiviso, la segunda.

La Sociedad vendedora las había adquirido por auto de fecha 2 de Septiembre de 1.996 dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria que, en el momento del otorgamiento, estaba pendiente de inscripción en el Registro. A dicho otorgamiento compareció, además, la Sociedad «CARYSOL PROMOCIONES 2.000, SL.» a los efectos que a continuación se detallan.

En la exposición de la escritura se expresa que «GESTIONES Y DESARROLLOS PATRIMONIALES, SA.» había vendido previamente las dos fincas en documentos privados de fechas 11 de Abril y 10 de Enero de 1.997 a la Sociedad «CARYSOL PROMOCIONES 2.000, SL.»; Que el precio de cada una de las compraventas fue de 9.750.000 pesetas, que en parte se aplazaron en tres plazos de 2.648.329 pesetas que incluían intereses y que quedaron representados por varias letras de cambio; Que impagada una de las cambiales, garantizada con condición resolutoria sobre la primera finca, «GESTIONES Y DESARROLLOS PATRIMONIALES, S.A.» interpuso demanda que, según consta en la escritura, en el momento del otorgamiento se estaba sustanciando ante el correspondiente Juzgado.

En la estipulación primera «CARYSOL PROMOCIONES 2.000, SL.» y «GESTIONES Y DESARROLLOS PATRIMONIALES, S.A. dan por resueltas esas compraventas renunciando CARYSOL PROMOCIONES 2.000, SL. a percibir el cincuenta por ciento de las cantidades entregadas a cuenta a GESTIONES Y DESARROLLOS PATRIMONIALES, S.A. en concepto de daños y perjuicios, imputándose los pagos realizados por CARYSOL PROMOCIONES 2.000, SL. a GESTIONES Y DESARROLLOS PATRIMONIALES, S.A. hasta la fecha, al pago de la parte del precio de la compraventa que más adelante se otorgará a favor de los compradores, GRUPO CEFYSAN SL. y don David y don Sergio Bermejo Blanco».

Las estipulaciones segunda y tercera recogen la venta de las dos viviendas. El precio es en ambos casos de 9.750.000 pesetas (58.598,68 euros)

de las que 2.925.000 pesetas (17.579,60 euros), para la primera finca, se declaran recibidas con anterioridad «conforme a lo relacionado con la imputación de las cantidades entregadas por CARISOL 2.000 a GDP, y que debidamente ha renunciado a ellas todo ello transcrito en la estimación primera»; y 5.027.329 pesetas (30.214,85 euros), para la segunda finca, también se declaran recibidas «conforme a lo relacionado con la imputación de las cantidades entregadas por CARISOL 2.000 a GDP».

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Alcalá de Henares fue calificada, el 19 de marzo de 2001, con la siguiente nota: «... no se procede a la inscripción por los siguientes defectos:

1. No aportarse para su inscripción separada y previa con la escritura presentada los dos documentos privados de compraventa, debidamente elevados a escritura pública, de 11 de Abril de 1.997 y 10 de Enero del mismo año, otorgadas por GESTIONES Y DESARROLLOS PATRIMONIALES, S.A., —en adelante GDP— a favor de CARYSOL PROMOCIONES 2000, S.L, que son el antecedente inmediato de la resolución de las ventas en ellos contenidas y de la subsiguiente compraventa a favor de los nuevos adquirentes; compraventas que se encuentran meramente resumidas y relacionadas en la presente escritura, sin reseña en la segunda de las mismas de la serie y numeración de las letras de cambio correspondientes al precio aplazado —Arts. 3 y 20 de la Ley y Jurisprudencia recaída al respecto—.

2. No expresarse en el resumen que se hace de dichas dos compraventas y en la resolución que de ellas se pacta la forma de pago de la parte no aplazada de los respectivos precios y el haber sido recibida por el vendedor GDP, a efectos de su inscripción, dado que tal contraprestación es la causa de la transmisión en cada caso —Arts. 10 de la Ley, 1.274 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de Abril de 1.960, entre otras—. Tampoco y a dicho efecto, si fue debidamente cumplimentado con su pago o exención, según nota de autoliquidación, el Impuesto de Transmisiones o equivalente correspondiente a las mismas —Arts 254 de la Ley Hipotecaria—.

3. Imputarse por las sociedades adquirentes y transmitentes de las fincas las partes del precio o pagos realizados sin concretar por la compradora CARYSOL PROMOCIONES 2000, SL, al pago de parte del precio de las compraventas finales a favor de los nuevos adquirentes GRUPO CEFYSAN, SL y DON DAVID Y DON SERGIO BERMEJO BLANCO, personas o deudores distintos del primer comprador, en contra de las normas del Código Civil al respecto —Art. 1.172— lo que sin mayor reflejo documental al respecto, ni aportación de aquellos documentos y aún con la intervención de todos los interesados plantea la duda de la validez de las compraventas —Art. 18 de la Ley—.

III

Don David y Don Sergio Bermejo Blanco y GRUPO CEFYSAN SL. interpusieron recurso gubernativo contra la calificación del Registrador argumentando: 1) En cuanto al primer defecto, que lo que se pretende es la inscripción de las compraventas que se documentan y no las previas ya resueltas. Que las ventas las realiza el titular registral al que ampara el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Que es posible la compraventa de la misma cosa a diversas personas, supuesto en que el artículo 1.473 del Código Civil da preferencia precisamente al adquirente que inscribe su derecho. Que no es preciso inscribir la resolución pactada en la escritura, que sólo interesa a las partes por cuanto implica la desaparición de una posible colisión entre dos compraventas

de una misma finca; 2) Que el segundo defecto decae por el mismo motivo de no ser las ventas previas y su resolución el negocio cuya inscripción se pretende; y 3) Respecto al defecto tercero, que la nota es confusa y parece poner varias dificultades a la operación: la primera es no concretar la parte del pago o precio que se destina a las compraventas finales que, sin embargo, está claramente concretada en la escritura en el 50% de las cantidades entregadas en su día por CARYSOL PROMOCIONES a GDP. La segunda dificultad parece consistir en que los nuevos adquirentes son personas distintas del primer comprador, situación que puede ampararse en el artículo 1158 del Código Civil; y la tercera, la infracción del artículo 1.172 del mismo Código, que tiene un alcance puramente dispositivo y puede considerarse que se aplica en el supuesto si se distingue una deuda de pago inmediato por los compradores y otra aplazada de pago y el crédito de CARYSOL PROMOCIONES se imputa a la primera deuda.

IV

El Registrador, don Rafael Ortega Martínez, decidió mantener en todos sus términos la nota de calificación por las razones siguientes: 1) La resolución de las compraventas anteriores forma parte del negocio documentado que se presenta a inscribir sin que se haya solicitado la inscripción de una sola parte de la escritura sino de su contenido íntegro. La necesidad de inscribir las compraventas para inscribir su resolución resulta del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y para obtenerla es preciso que los documentos privados sean elevados a escritura pública sin que baste la mera relación o resumen en otro documento (Art. 33 del Reglamento Hipotecario). Además debe acreditarse el cumplimiento del impuesto (Art. 254 de la Ley Hipotecaria). Las fincas le provienen a GDP de la resolución de la venta a CARYSOL, por lo que no cabe dar por cumplido el tracto material si el propio titular está manifestando y suministrando en la escritura la prueba en contrario. Tampoco hace al caso la alusión a la doble venta del artículo 1473 del Código Civil en un supuesto de compraventas válidas sucesivas; 2) En cuanto al segundo defecto, no se sabe cuándo fueron entregadas por CARYSOL PROMOCIONES a GDP las 5.850.000 pesetas (2.925.000 × 2) cuyo pago no fue aplazado en las ventas, requisito exigido por el artículo 10 de la Ley y que es importante con vistas al defecto siguiente; 3) El tercer defecto de la nota se refiere a la improcedente imputación de pagos y debe separarse en dos partes: a) La expresión «sin concretar» (que no está debidamente encerrada entre comas) se refiere a que en la escritura se imputan al pago del precio de las ventas finales las cantidades entregadas en las compraventas resueltas que no se especifican ni concretan ni se dice si fueron satisfechas las cantidades aplazadas. Incluso se deduce de la escritura que un pago aplazado no fue satisfecho; b) En relación con la imputación de pagos, por la que hay que entender la aplicación a ese pago parcial por cada comprador a su común vendedor de la parte de crédito que ostentaba la para ellos tercera persona en su relación contractual de compra, ni media una pluralidad de deudas (Arts. 1172 y ss. del Código Civil) ni existe, o no aflora, una relación crediticia de CEFYSAN y los señores Blanco Bermejo respecto a CARYSOL. Por otra parte no coincide la cantidad imputada en la compraventa de la segunda finca, de 5.027.329 pesetas, con la contabilización de lo entregado por CARYSOL a GDP aún sumando los dos vencimientos aplazados que cabría presumir satisfechos según sus fechas. Tampoco se aplica el artículo 1158 del Código Civil a un contrato sinalagmático cuyas obligaciones nacen simultáneamente y, por otra parte, no hay un pago «en dinero o signo que le represente» (Art. 1445 del Código Civil) sino que se cede un crédito sin expresar la causa o motivo por la que la entidad pagadora justifica el pago, por mas que lo haga con la voluntad concorde de las partes.

V

El Notario autorizante de la escritura, don Miguel Ruiz Gallardón y García de la Rasilla, informó: que ni los artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria que cita el Registrador ni ningún otro exige el acceso al Registro de todos los actos de trascendencia real que hayan tenido lugar sobre la finca. Que a nuestra legislación le basta que el transmitente aparezca como titular inscrito y que tenga facultades para transmitir. Que la inscripción en el Registro de la Propiedad no es en nuestro Ordenamiento obligatoria, salvo casos especialísimos. Que en este caso no existe ningún tercero que pueda ser perjudicado, siendo la escritura consentida por todas las partes implicadas. Que, en cuanto al tercer defecto, no hay inconveniente en que el vendedor reciba parte del precio de persona distinta del comprador. Que no se trata propiamente de una imputación de pagos del artículo 1.172 y siguientes del Código. Que es aplicable el artículo 1.158 del CC y el

principio de autonomía de la voluntad del artículo 1.255. Que, por último, la relación jurídica que surge entre CARYSOL PROMOCIONES y los compradores como consecuencia del pago es perfectamente válida y, aunque no se haya hecho constar en la escritura, carece de trascendencia real y no debe ser objeto de calificación registral.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid estimó el recurso, con revocación de la calificación del Registrador, por los motivos siguientes: 1) Inscrito el dominio a favor del vendedor puede éste disponer aunque del propio título se desprenda la existencia de otro anterior incompatible que ha quedado resuelto y que no fue presentado a inscripción; 2) Resulta de los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria que no es preciso inscribir todos los títulos materiales y la titularidad registral del disponente sigue incólume aunque reconozca la existencia de compraventas anteriores resueltas (Arts. 1 y 38 de la Ley Hipotecaria) sin que civilmente pueda sostenerse que las compraventas anteriores son antecedente de las actuales pues los adquirentes actuales no traen derecho del comprador primitivo sino del vendedor; 3) Con el carácter retroactivo de la resolución del contrato (Arts. 1124 y 1504 del Código Civil) y desde un punto de vista de economía jurídica no tiene sentido exigir el acceso al Registro de títulos que han quedado resueltos, doctrina que sigue esta Dirección General en materia de condiciones resolutorias ya extinguidas en el momento de la elevación a público de documentos privados de compraventa; 4) El segundo defecto es mero desarrollo del primero; y 5) Respecto del tercer defecto, aunque el uso del concepto imputación no es exacto, ello no afecta a la claridad del pacto entre todos los interesados, de indudable licitud (Art. 1255 del Código Civil), sin que sea necesario especificar el negocio existente entre el comprador primitivo y los nuevos, pues ello no afecta al único negocio inscribible en el que sólo se exige que se exprese la forma en que se hubiera hecho o convenido el pago del precio (Art. 10 de la Ley Hipotecaria).

VII

El Registrador de la Propiedad interpuso recurso de apelación contra el Auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, manteniéndose en sus razonamientos ya expresados y añade, en cuanto al primer defecto, que la Resolución de 22 de Enero de 1999 está en la misma línea de necesidad de reflejar en la historia registral las sucesivas vicisitudes dominicales de las fincas y también cita en el mismo sentido la doctrina de esta Dirección General recaída a propósito de los expedientes de reanudación del tracto cuando existe titulación intermedia o susceptible de ser elevada a pública. Que, en cuanto al segundo defecto relativo al posible incumplimiento en los documentos privados previos, el Auto vulnera los artículos 10 y 21 de la Ley Hipotecaria y plantea la incógnita de la causa de las transmisiones. Y, sobre el tercer defecto, que falta toda explicación o justificación de un posible negocio o relación subyacente entre los compradores pretéritos y actuales (Arts. 1274 a 1276 del Código Civil).

VIII

Con fecha 14 de febrero de 2003 y por concurrir en la Directora General la circunstancia de parentesco con el Notario autorizante de la escritura calificada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.2.b) de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se abstuvo de intervenir en este recurso, avocando la competencia el Secretario de Estado de este Ministerio, con fecha 17 de febrero de 2003, lo que se notificó al recurrente en la misma fecha.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.2, 3, 17, 18, 20, 23, 38, 326 de la Ley Hipotecaria, 1.170 y 1.172 y siguientes y 1.279 del Código Civil; y las Resoluciones de 18 de Septiembre de 1.989, 8 de Mayo de 1.992, 22 y 28 de Enero, 19 de Abril, 14 de Mayo y 21 de Junio de 1.999.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura en que se formalizan las compraventas de dos viviendas otorgada por la sociedad titular registral en favor de los respectivos compradores. En ella se dice que ambas fincas se habían vendido previamente en documentos privados a otra Sociedad, también compareciente. Y en la estipulación primera de dicha escritura se dan por resueltas esas compraventas en los términos que se reflejan bajo el epígrafe HECHOS de esta Resolución.

2. Debe rechazarse la pretensión del Registrador de que se inscriban las compraventas resultas, previa su elevación a documento público. En primer lugar porque estas compraventas ni siquiera han sido presentadas al Registro y, de haberlo sido durante la vigencia del asiento de presentación del título que es objeto de calificación, el artículo 17 de la Ley Hipotecaria habría impedido su inscripción dada su incompatibilidad con éste, cualquiera que sea la precedencia de unos y otros en el orden civil. En segundo lugar, porque la elevación a público de documentos privados es facultad exclusiva de los contratantes (artículo 1279 del Código Civil) y, en tanto esto no ocurra, esos documentos no son susceptibles de inscripción (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) ni aún de presentación en el Registro (artículo 420.1.º del Reglamento Hipotecario) y no pueden servir de elemento de calificación para el Registrador (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) por mas que el título presentado los tome en consideración a efectos diferentes de procurar la inscripción de los actos que contienen. Y, por último, al no ser susceptible de inscripción la resolución de un acto o contrato no inscrito (cfr. artículos 20 y 23 de la Ley Hipotecaria), la única cuestión que se plantea en este recurso es la que estriba en determinar si las declaraciones de los que comparecen en la escritura acerca de las compraventas previas y su resolución desmienten la presunción de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

3. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha tenido ocasión de resolver sobre el alcance del artículo 38 en algunas de las Resoluciones que se citan en los «Vistos», todas ellas con el común supuesto de que los otorgantes reconocen que entre el titular según el Registro y el adquirente que la pretende ha habido una o varias transmisiones sucesivas, de las que trae causa este adquirente. Y ha sentado la doctrina de que no cabe prescindir del tracto sucesivo sustantivo amparándose en la legitimación registral si la propia escritura presentada desmiente la presunción de existencia de poder dispositivo del titular registral. En tal caso el documento calificado no contiene un título traslativo susceptible de inscripción conforme al artículo 2.1.º de la Ley Hipotecaria, pues ni en él funda inmediatamente su derecho la persona que la pretende, ni hace fe en cuanto al contenido que se pretende ha de ser objeto de la misma, según exige el artículo 33 del Reglamento Hipotecario.

Ninguno de estos inconvenientes se da en el supuesto calificado en el que, por el contrario, la declaración de estar resueltas las compraventas previas, contenida en escritura pública, confirma y refuerza la legitimación del titular registral.

4. Por la misma razón, al no ser inscribibles las ventas previas, debe rechazarse el defecto contenido en el apartado final del número 1 de la nota de calificación relativo a la falta de reseña en la segunda de las ventas formalizadas en documento privado de la serie y numeración de las letras de cambio correspondientes al precio aplazado. E, igualmente, el defecto segundo por el que se consideran infringidos los artículos 10 de la Ley Hipotecaria y 1274 del Código Civil porque, respecto de las compraventas antecedentes, no se expresa la forma de pago de la parte no aplazada de los respectivos precios ni haber sido recibida por el vendedor, a efectos de su inscripción «dado que tal contraprestación es la causa de la transmisión en cada caso», sin que se justifique tampoco el pago o exención del impuesto conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

5. Respecto del tercer defecto, lo aclara el Registrador en su informe distinguiendo una primera parte, consistente en que no se concretan las cantidades entregadas en las compraventas resueltas que se aplican a las ventas finales. Todavía en esta primera parte del defecto debe incluirse la objeción de que no coincide la cantidad imputada en la compraventa de la segunda finca, de 5.027.329 pesetas, con la contabilización de lo entregado a la sociedad vendedora por la otra sociedad compareciente aún sumando los dos vencimientos aplazados que cabría presumir satisfechos según sus fechas.

La escritura recoge con claridad los criterios para la determinación de la cuantía de los pagos de las primeras ventas que se aplican a las finales. Ciertamente, hay que reconocer que los recurrentes se producen con cierta confusión al considerar imputadas exclusivamente las cantidades entregadas al contado, lo que es imposible en la segunda venta, pero todavía la cantidad que en ella se declara recibida en virtud de la imputación es factible si se anticipó el último pago o si las partes dieron a la entrega de las letras los efectos del pago (cfr. artículo 1170 del Código Civil).

6. La segunda parte del tercer defecto se refiere a la imputación como forma convenida para el pago de parte del precio de las dos compraventas finales. La nota de calificación expresa que se infringe el artículo 1.172 del Código Civil y añade el Registrador, ya en su informe, que no existe o no aflora una relación crediticia de los compradores respecto de la sociedad compareciente en el otorgamiento de la escritura calificada (la compradora inicial) y, ya en el recurso de apelación contra el Auto, argumenta,

con base en los artículos 1274 y siguientes del Código Civil, que no se justifica relación alguna entre compradores actuales y pretéritos.

Se trata de alegaciones extemporáneas que no pueden ser tenidas en cuenta al decidir sobre el recurso, si bien es preciso advertir que la sustitución de parte del precio «en dinero o signo que lo represente» (artículo 1445 del Código Civil) por la cesión de un crédito no impediría la inscripción del contrato (artículo 1255 del mismo Código), sin que impida tampoco la inscripción la circunstancia de que no se exprese la relación entre compradores anteriores y actuales (Resolución de 28 de Enero de 1.999).

7. Por último, en relación con el concepto de imputación, el propio Registrador reconoce en su informe que por ella hay que entender la aplicación a ese pago parcial por cada comprador a su común vendedor de la parte de crédito que ostentaba la para ellos tercera persona en su relación contractual de compra, sin que haya por qué incardinarla necesariamente en la situación de pluralidad de deudas de los artículos 1.172 y siguientes del Código Civil. Es un concepto genérico (asignar cierto destino a una cantidad al entregarla o al consignarla) que se utiliza en sentido jurídico similar en otros supuestos como, por ejemplo, en la partición de la herencia.

Esta Secretaría de Estado ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

Madrid, 17 de marzo de 2003.—El Secretario de Estado, Rafael Catalá Polo.

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

8701 *RESOLUCIÓN de 28 de marzo de 2003, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo, procedimiento abreviado n.º 43/2003, interpuesto ante el Juzgado Central de lo Contencioso-Administrativo n.º 10 de Madrid.*

Ante el Juzgado Central Contencioso-Administrativo n.º 10 de Madrid, D. José Ignacio Sánchez Ros, ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo, Procedimiento Abreviado n.º 43/2003, interpuesto contra la Resolución de 25 de julio de 2002 por la que se hace pública la relación definitiva de aprobados en las pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Secretarios Judiciales, turno restringido de concurso de méritos, convocadas por Resolución de 19 de julio de 2001.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1.998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 28 de marzo de 2003.—El Director general, Carlos Lesmes Serrano.

Ilma. Sra. Subdirectora general de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.

MINISTERIO DE HACIENDA

8702 *RESOLUCIÓN de 19 de abril de 2003, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hace público el programa de premios para el Sorteo del Jueves que se ha de celebrar el día 1 de mayo de 2003.*

SORTEO DEL JUEVES

El próximo Sorteo del Jueves de la Lotería Nacional, que se realizará por el sistema moderno, tendrá lugar el día 1 de mayo de 2003 a las 21 horas en el Salón de Sorteos sito en la calle Guzmán el Bueno, 137, de esta capital y constará de seis series de 100.000 billetes cada una, al precio de 30 euros el billete, divididos en décimos de 3 euros, distribuyéndose 1.905.000 euros en 35.450 premios de cada serie.