

de suficiencia emitido por el Notario con el contenido del título, examinado el negocio jurídico concluido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de febrero de 2005. La Directora General. Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 19 de Madrid.

5516

RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por New Teknon, S. A., contra la negativa del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 6, a inscribir una compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Mestre Pi y don Eduardo Rosón Carmona, en nombre de «New Teknon, S. A.» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona n.º 6, don Miguel-María Molina Castiella, a inscribir una compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra.

Hechos

I

El 10 de enero de 2003, ante el Notario de Barcelona, don Miguel Tarragona Coromina, fue autorizada escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra, por la que New Teknon, S.A. compra y adquiere a Grand Tibidabo que vende y transmite la finca que se describe en la escritura.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 6, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada a calificación y solicitada la inscripción de la escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción autorizada por el Notario de Barcelona don Miguel Tarragona Coromina con fecha diez de enero de dos mil tres, con el número sesenta y ocho de su protocolo, a la que se acompaña actas de notificación efectuadas el veintisiete de marzo de dos mil tres, por el Notario de Madrid don Fernando de la Cámara García y el veinte de marzo de dos mil tres, por el Notario de Barcelona don Miguel Tarragona Coromina, y calificados los documentos, se aprecia que adolecen defectos subsanables, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1. Con fecha veintisiete de marzo de dos mil tres, doña Malala H. P., presentó, en el Registro de la Propiedad la escritura pública arriba referenciada y motivó el asiento de presentación 1.727 del tomo 64 del Diario, y número 1.152/2003 del Libro de Entrada y fue retirada por la presentante el día dos de abril de dos mil tres y devuelto el día veintisiete de mayo de dos mil tres. Dicha escritura ya estuvo presentada con anterioridad, y retirada por el presentante, sin que fuera objeto de calificación. 2. De la calificación de dicha escritura resulta que la sociedad «New Teknon S.A.» ha decidido ejercer el derecho de opción de compra que se pactó en escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Miguel Tarragona Coromina el catorce de enero de mil novecientos noventa y dos (inscripción 9ª de fecha trece de julio de mil novecientos noventa y dos, de la finca registral número 50.995 al folio 91 del tomo y libro 1.210 de archivo) sobre los edificios existentes en la finca señalada con el número doce de la calle de Vilana de Barcelona propiedad de la entidad «Grand Tibidabo S.A.» en estado legal de quiebra, representada por los síndicos de la misma. 3. En la escritura se pacta y establece que «...es voluntad esencial y causal de la compradora el adquirir la finca sin más cargas que las anteriores a la inscripción del su derecho de opción « si bien, por excepción, se asume una servidumbre (inscripción 10.ª) y una hipoteca (inscripciones 11.ª y 16.ª); y se solicita la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, así como la cancelación, liquidación y purga de las cargas y gravámenes que han tenido acceso al Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción del derecho de opción de compra que se ejercita, salvo las anteriores indicadas. En la propia escri-

tura se hace relación de estas cargas que, además de determinadas afectaciones de impuesto, son: a) Anotación de demanda letra A prorrogada por la letra don en favor de la propia sociedad ejerciente. b) Anotación de embargo letra B a favor del Estado, la Hacienda Pública. c) Anotación de embargo letra C. a favor de la Generalitat de Catalunya. d) Anotación de embargo letra E. a favor de «MR de Monchy N.V. (hoy día cancelada). e) Hipoteca constituida por «Grand Tibidabo S.A.» a favor del Estado, la Hacienda Pública, en forma unilateral. f) Declaración de quiebra de «Grand Tibidabo S.A.». g) Anotación preventiva de embargo letra 1 a favor del Estado, la Hacienda Pública. La escritura omite otra hipoteca unilateral a favor del Estado, Hacienda Pública que motivó la inscripción 19.ª reseñada en la nota simple remitida por este Registro al Notario. 4. Las actas de notificaciones sólo lo son de la propia escritura del ejercicio del derecho de opción a la Agencia Tributaria, Oficina Nacional de Recaudación. Calificación negativa: Se suspende la inscripción de ejercicio del derecho de opción de compra solicitada, por los siguientes defectos subsanables: 1. No constar se ha efectuado la consignación del precio en favor de los titulares de las cargas posteriores inscritas y/o anotadas al derecho de opción de compra que se ejercita. En la escritura sólo consta la consignación del precio en favor de la Sindicatura de la quiebra de la titular registral «Grand Tibidabo S.A.» y además se establece» bajo la condición de que las cantidades depositadas en la misma así como los intereses que estas puedan producir no serán disponibles y quedarán bloqueadas hasta que no se acredite fehacientemente por medio de certificación del Registro de la Propiedad el levantamiento de todas las cargas posteriores a la inscripción 9ª...» 2. No ser objeto de cancelación las cargas inscritas y/o anotadas solo a instancia de parte, al no cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria. Fundamentos de derecho: 1. Por aplicación del artículo 175 número 6 del Reglamento Hipotecario la consignación del precio a disposición de los titulares de cargas posteriores a la opción, en requisito indispensable para la cancelación de tales cargas, según resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1982, 8 de junio de 1998 y 4 de junio de 2002. Por consiguiente no se puede condicionar la consignación a la cancelación de las cargas, porque la consignación de la cantidad obtenida por el precio de la compraventa debe estar a disposición de todos los acreedores, y de la consignación depende la cancelación de cargas y no a la inversa. 2. No puede procederse a la cancelación de las cargas reseñadas en el documento, por las siguientes razones: 2.1. Las anotaciones preventivas, ya sean de embargo o de demanda, sólo serán canceladas en virtud de mandamiento expreso, librado por la autoridad judicial o administrativa que las decretó, de conformidad con lo que disponen los artículos 76, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 174.3, 206.2 y 207 del Reglamento Hipotecario. 2.2. Las hipotecas legales, constituidas en forma unilateral no pueden ser objeto de cancelación, por no constar se haya efectuado el requerimiento para su aceptación en notificación en tal sentido, según disponen los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Este requerimiento ha de ser expreso, dirigido a Administración Tributaria, con la única finalidad de la aceptación de la hipoteca a su favor, constituida en forma unilateral, en el plazo legal que determinan los artículos antes citados. Prórroga y recurso No se toma anotación preventiva de suspensión, por no haberse solicitado. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación arriba indicado queda prorrogado por 60 días, desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúen, así como los asientos conexos o posteriores relativos a la misma finca. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro o en aquella otras oficinas que elija el recurrente, según el artículo 327.3º de la Ley Hipotecaria en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, con los requisitos y trámites de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Barcelona a diez de junio de dos mil tres. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Miguel María Molina Castiella.»

III

Don Carlos Maestre Pi y don Eduardo Rosón Carmona, en representación de New Teknon, S.A., interpusieron recurso gubernativo y alegaron: Que New Teknon, S.A. es titular de un derecho de superficie sobre la finca que se ejercita el derecho de opción de compra, y en base a ello ha edificado un centro hospitalario en Barcelona. Que en lo referente al primer defecto de la nota de calificación: La consignación de la totalidad del precio. Que tal consignación se ha efectuado correctamente, pues ya se indica en la escritura que el importe consignado es para cancelar las cargas posteriores a la inscripción de la opción de compra (inscripción 9ª), y por ello es a favor de los titulares de dichas cargas posteriores. Que atendiendo a que la vendedora, frente a la que se ha ejercitado la opción de compra, está en situación legal de quiebra, es la Sindicatura como órgano judicial, la que asume la responsabilidad de la cancelación de las cargas, es función de los síndicos el actuar en interés de todos los acreedores. Se trata de un órgano judicial y nadie mejor que éste para el pago de todos

los créditos anotados y, en primer lugar, los preferentes. Además, en la actualidad uno de los síndicos lo es en representación del principal acreedor, la Hacienda Pública, que coincide con el titular de los embargos posteriores, por lo que tiene un completo control del total del precio consignado. Lo que es evidente es que la totalidad del precio de la compraventa ha salido del ámbito del poder de disposición del comprador optante, y que está consignado a disposición y beneficio de los acreedores posteriores cuyas anotaciones de embargo deben cancelarse. Que en lo referente a la supuesta condición en la consignación, al ejercitarse la opción de compra inscrita, las cargas posteriores deben purgarse o cancelarse automáticamente, una vez efectuada la consignación. Que es evidente que el precio se destina, en primer lugar, a la cancelación de dichas cargas y que su cancelación registral debe ser automática, es decir que la condición de que no se pudiera disponer de las cantidades en tanto no se levanten todas las cargas posteriores a la inscripción de la opción de compra, es una condición inútil o innecesaria, pues la cancelación es previa y automática al ejercitarse la opción y consignarse la totalidad del precio. En definitiva, se ha efectuado correctamente la consignación de

la totalidad del precio de la compra y es evidente que lo previo es cancelar las cargas que debe ser automática y posteriormente disponer del precio consignado para pago a los acreedores y el remanente para la sociedad vendedora. Que en lo que afecta al defecto segundo: La purga o cancelación de cargas, que lo plantea el Registrador con independencia del anterior. Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado es clara y terminante, y parece que el Registrador olvida que estas cargas son posteriores a la inscripción de la opción de compra y en apoyo a lo que se dice pueden citarse las Resoluciones de 28 de septiembre de 1982, de 30 de julio de 1990 y 8 de junio de 1998. Que en cuanto a los fundamentos de derecho indicados por el Registrador hay que señalar: 1. a consignación se ha efectuado para cancelación de las cargas posteriores, habiéndose consignado la totalidad del precio, por lo que se cumplen las exigencias legales. Que no hay condición a la consignación sino exigencia legal de que se cancelen las cargas con carácter previo al pago; 2. Las anotaciones preventivas siendo posteriores a la inscripción de la opción de compra, deben cancelarse sin concurso ni disposición de la autoridad que lo decretó; puesto que al practicarse, ya constan que están amenazadas de extinción en caso de ejercicio de la opción. Que no se trata de hipotecas legales, sino que son hipotecas voluntarias constituidas de forma unilateral por el propietario vendedor, con posterioridad a la inscripción de la opción, por lo que también deben cancelarse automáticamente. Que aquí no cabe alegar el artículo 141 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador de la Propiedad informó manteniendo su nota de calificación y elevó el recurso a la Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 904 del Código de Comercio de 1885, 13457 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, 1.083 del Código de Comercio de 1829, 6, 76, 83, 84 y 326 de la Ley Hipotecaria, 174.3, 206.2 y 207 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de junio de 1986, 29 de septiembre de 1987, 5 de mayo y 22 de septiembre de 1992, 8 de junio y 30 de septiembre de 1998, 11 de junio de 2002 y 23 de abril de 2003.

1. Una finca aparece inscrita a favor de una Sociedad Anónima declarada en quiebra. Con anterioridad a la declaración de quiebra aparece inscrito un derecho de opción de compra a favor de otra Sociedad Anónima, y con posterioridad a la inscripción del derecho de opción y anterioridad a la anotación preventiva de quiebra constan determinadas anotaciones de embargo y una inscripción de hipoteca a favor de la Hacienda Pública y otra anotación de embargo a favor de la Generalitat de Catalunya.

Se presenta escritura por la que los Síndicos de la quiebra, como representantes de la optataria y el representante de la optante convienen la compraventa en ejercicio por la última del derecho de opción. En la escritura se estipula: «Es voluntad esencial y causal de la compradora el adquirir la finca sin más cargas que las anteriores a la inscripción de su derecho de opción», asumiendo, por excepción las inscripciones que luego se dirán. Como precio de la compra se dice que se entrega un cheque que se ingresa en el mismo acto en una entidad de crédito en una cuenta que se abre a favor de la sindicatura de la quiebra y que tal cuenta está sujeta a la siguiente cláusula: «La presente cuenta corriente se abre bajo la condición de que las cantidades depositadas en la misma así como los intereses que estas puedan producir no serán disponibles y quedarán bloqueadas hasta que no se acredite fehacientemente por medio de Certificación del Registro de la Propiedad el levantamiento de todas las cargas posteriores a la inscripción 9ª (opción de compra)» excepto determinadas inscripciones consistentes en una hipoteca que se asume por la compradora y unas

inscripciones de servidumbre, cuya continuación se asume también por la misma. La parte vendedora otorga carta de pago del precio.

El Registrador suspende la inscripción 1) por no haberse efectuado la consignación del precio a favor de los titulares de las cargas posteriores inscritas o anotadas (existe además una hipoteca unilateral no relacionada en la escritura), dada la cláusula transcrita y 2) por no cumplirse los requisitos de la legislación hipotecaria para la cancelación de las mismas. La optante recurre.

2. Evidentemente, el segundo de los defectos es de carácter subsidiario para el caso de que se revoque el primero, ya que se trata de un defecto que alude a que, además de éste, no existe ningún otro concepto que permita las cancelaciones solicitadas, lo cual es cierto.

3. El recurso ha de ser desestimado. Sin entrar en el tema de si pueden los síndicos, sin intervención del Juez realizar los actos que se realizan en la escritura presentada (cfr. artículos 904 del Código de Comercio de 1885, 1357 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 1083 del Código de Comercio de 1829), al ser el Juez el órgano de dirección y vigilancia de la quiebra, pues tal tema no es aludido en la nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), es preciso decir que la doctrina de este Centro Directivo ha estimado que en estos casos (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), para cancelar derechos posteriores al ejercicio de la opción, se requiere la consignación o depósito del íntegro precio de la opción a favor de los titulares de los derechos cuyos asientos han de ser cancelados. Pero en el presente caso surgen para dicha cancelación importantes obstáculos: en primer lugar, la causalización de la compraventa que se produce en la estipulación transcrita anteriormente da a entender que, si no se cumple tal requisito, no se quiere el contrato que mediante la escritura se formaliza; y, además de ello, el depósito de la cantidad obtenida se hace no a favor de los titulares de las cargas que van a ser canceladas, sino a favor del vendedor representado por la sindicatura de la quiebra, lo que trae como consecuencia que tales titulares posteriores pueden verse defraudados si, cancelados sus derechos, se dispone del numerario obtenido para otra finalidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de febrero de 2005.- La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 6 de Barcelona.

5517

RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Coslada don Luis Amaro Núñez de Villaveirán y Ovilo contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 19, de Madrid, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

En el recurso interpuesto por el Notario de Coslada don Luis Amaro Núñez de Villaveirán y Ovilo contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 19 de Madrid, don Rafael Arnáiz Eguren, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 7 de octubre de 2004 don Luis Amaro Núñez de Villaveirán y Ovilo, Notario de Coslada, autorizó una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por una entidad de crédito. En representación de dicha entidad de crédito actuaron don Fidel José B. M. y don Ildefonso I. M.

Se expresa en tal escritura que «intervienen, en nombre y representación, como apoderados mancomunados, de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, ...

Sus facultades representativas acreditadas, que bajo mi responsabilidad juzgo suficientes para otorgar la carta de pago, cancelación de préstamo hipotecario y todos los demás pactos complementarios incluidos en esta escritura, resultan de los poderes vigentes según aseguran y de las que me exhiben copias autorizadas, que les fueron conferidos por dicha entidad: