

de abril y 13 de mayo de 1988). Que, por último, se desconoce una resolución judicial y se desvirtúa una de las finalidades del Registro de la Propiedad, cual es la misión publicitaria. Que las dos Resoluciones que se citan en el Auto apelado no pueden aplicarse al presente caso más que formalmente, pues ambas se refieren a supuestos de sociedad de gananciales. Existen, no obstante, casos de sociedad de gananciales en que se permite el embargo de bienes del otro cónyuge, como dicen las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 1989 y 2 de julio de 1990. Que conforme a la Resolución de 20 de septiembre de 1990, en este supuesto existe una resolución judicial clara que el Registrador no obedece.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 53, 117 y 118 de la Constitución, 20, 38 y 42 de la Ley Hipotecaria, 100, 140 y 141 del Reglamento Hipotecario.

1. El Registrador ha denegado la anotación preventiva de embargo ordenada en los autos de un juicio de menor cuantía por resultar del mandamiento judicial que el demandado—determinada Sociedad limitada—no es el titular registral del bien. Del mismo documento judicial calificado resulta que la resolución relativa al embargo fue notificada a la demandada rebelde, sin que aparezca en ese documento notificación alguna al titular registral. Según el informe emitido por el Juzgado del cual emanó el mandamiento, fue éste dictado en diligencia de ejecución de la sentencia firme, ya recaída en el juicio de menor cuantía, por la que se condena a la Sociedad limitada demandada al pago de determinada cantidad; el titular registral (que es el Administrador único de esa Sociedad) fue requerido al pago con apercibimiento del embargo.

2. El respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusividad a los jueces impone a todas las Autoridades y funcionarios públicos, y también a los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales encaminadas a conseguir la ejecución de las sentencias firmes. No obstante, aunque muy limitadamente, incluso las resoluciones judiciales están sujetas a calificación registral con el fin de que el titular registral no sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal como ocurría en el presente caso en que se pretende extender los efectos ejecutivos de una sentencia firme a persona que no ha sido parte ni resulta condenada.

3. Como se afirma en el Auto apelado, la calificación de los documentos expedidos por la autoridad judicial alcanza expresamente «a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado» y esta congruencia falta si el embargo ha de recaer sobre bienes de persona individual que es distinta de la persona jurídica contra la que se ha dirigido la acción en el pleito donde el embargo dimana. La incongruencia señalada en el auto apelado constituye también un obstáculo registral porque el principio de tracto sucesivo exige para inscribir cualquier acto, bien que sea otorgado por el titular registral, bien que sea dictado por la autoridad en el correspondiente juicio o expediente, siempre que en él sea parte precisamente el titular registral.

4. El recurrente invoca distintas razones de fondo para extender al titular registral la efectividad de la sentencia: la conducta fraudulenta del titular registral, único Administrador de la Sociedad; la doctrina del levantamiento del velo societario (el único administrador era el único socio), etc. Son todas cuestiones que no pueden ser decididas en este recurso sino en juicio entablado personalmente contra el titular registral y en el que ha de tener la posibilidad de defenderse, derecho éste que la Constitución garantiza a toda persona como derecho fundamental y cuyo reconocimiento, respeto y protección debe informar la actuación de todos los poderes públicos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 17 de febrero de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

7885

RESOLUCION de 18 de febrero de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Gerona, don Enrique Brancós Núñez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar a inscribir una escritura de compraventa con pacto de retro, pendiente de resolución ante este Centro Directivo en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Gerona, don Enrique Brancós Núñez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad

de Lloret de Mar a inscribir una escritura de compraventa con pacto de retro, pendiente de resolución ante este Centro Directivo en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 14 de mayo de 1991, mediante escritura pública otorgada ante don Enrique Brancós Núñez, Notario de Gerona, la Sociedad «Trescasas, Sociedad Anónima», vende a don Miguel Masnou Aulet, don Luis Martí Raurell, don Angel Ruiz de Morales Valenti y a la Sociedad «Mil Setecientas, Sociedad Anónima», el pleno dominio y propiedad de una casa sita en la villa de Lloret de Mar, número 12, de la calle de San Román, que adquieren por cuartas e iguales partes indivisas entre ellos. Todos los comparecientes son de condición civil catalana. En dicha escritura se establece pacto de retro, estipulándose como una de las condiciones para el ejercicio del derecho de retracto por el vendedor que éste habrá de entregar la misma cantidad de pesetas en que se vende la finca «incrementada a razón del 15 por 100 por año, acumulables».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el documento que antecede se devuelve al presentante sin practicarse operación alguna, por infringir lo dispuesto en el artículo 1.507 en relación con el 1.518 del Código Civil y 1.859 en relación con el párrafo 3.º del artículo 6.º del mismo cuerpo legal. Es el defecto insubsanable y no procede anotación preventiva. Contra esta nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el término de cuatro meses, a contar desde el día de hoy, por los procedimientos regulados en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio del derecho de las partes a contener entre sí sobre la validez o nulidad del título. Lloret de Mar a 25 de julio de 1991.—El Registrador.—Firma ilegible».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el señor Registrador no tiene en cuenta la aplicabilidad al supuesto de la normativa contenida en la Compilación de Derecho Civil Especial de Cataluña en relación a la venta a carta de gracia o «empenyament», y, en concreto, el artículo 327-1.º, de la misma, cuyo tenor literal se ajusta a la escritura, consistiendo las posteriores adiciones, que expresa dicho precepto, el 15 por 100 anual que, atendiendo al incremento anual en el valor de los inmuebles y a la depreciación monetaria, es una cantidad más que razonable, ya que lo contrario sería injusto. Que no cabe la aplicación del artículo 1.859 del Código Civil a la venta de gracia o con pacto de retro por razones de estricta lógica jurídica, pues dicha venta supone siempre y necesariamente una enajenación inicial en la que el bien pasa a ser del comprador, siendo incompatible, por tanto, el texto del precepto citado con los artículos 326 y siguientes de la Compilación Catalana, y reconocida la eficacia protectora con el deudor dispensada por el artículo 1.859, ésta se hace innecesaria en la venta con pacto de retro, pues el propio vendedor (o deudor) puede obtener el mejor precio en la medida en que siendo el derecho de retraer enajenable puede proceder, dentro de los cuatro años de vigencia del derecho, a la venta del mismo. Que por el juego de la autonomía de la voluntad del artículo 1.255 del Código Civil que preside la contratación, la cantidad a reembolsar podrá ser distinta de la entregada, si se conviene por las partes una mayor o menor, siempre que no se vulnere una norma imperativa o prohibitiva o que pudiera hablarse de un pacto comisorio encubierto, cosa que no sucede con el 15 por 100 que se discute, pues solamente equilibra las diferentes contraprestaciones, estableciendo una simple actualización de las pesetas nominales para mantener los valores constantes; lo cual no es suficiente para quebrar el principio de autonomía de la voluntad. Que, además, en Cataluña la venta a carta de gracia puede establecerse de conformidad con el artículo 326 de la Compilación por un plazo de hasta treinta años. Lo que sucede es que tanto el Código Civil como la Compilación Catalana fueron redactados en épocas de mayor estabilidad económica en que no se tenía en cuenta la depreciación monetaria; por consiguiente, establecer un factor de compensación o actualización moderado no hace sino mantener las prestaciones «rebus sic stantibus» que, en definitiva, es lo que persiguen los diferentes pactos de la escritura al amparo del artículo 327-1.º de la Compilación Catalana. Los términos de este equilibrio de prestaciones deben establecerlo las partes

al celebrar el contrato, al amparo del principio de la autonomía de la voluntad del artículo 1.255 del Código Civil. Que en virtud de lo establecido en la Ley 578 de Navarra (referente al derecho de retraer), hay que pensar que la actualización es jurídicamente admisible.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que se considera de no aplicación, ni por analogía, la Ley 578 del Fuero de Navarra. Que el Registrador por imperativa legal, conforme a las Resoluciones de 4 de mayo de 1883, 18 de junio de 1898, 31 de mayo de 1901, 28 de marzo de 1904 y 26 de julio de 1907, sólo puede calificar por el tenor de los documentos y el contenido del Registro, por lo que no puede atender a intenciones del Notario no expuestas en la escritura calificada a insuficientemente redactada. Que el Notario autorizante explica que el 15 por 100 de aumento del precio pactado con carácter acumulativo y a devolver junto con el precio en caso del ejercicio del retracto es en parte una especie de cláusula de estabilización del precio de la venta, y en parte, una compensación de los intereses del precio que ha permanecido en posesión del vendedor, pero no puede hacerse tal consideración en virtud de lo siguiente: a) La simple mención del 15 por 100 en la escritura no es una cláusula de estabilización del capital: 1) Porque no se ha establecido un módulo de comparación para determinar los aumentos que puede experimentar el valor de la finca; 2) porque no prevé la estabilización al alza o a la baja, sino exclusivamente al alza (contrario a la jurisprudencia del Tribunal Supremo), y 3) porque para la inscripción de la cláusula no se cumple lo dispuesto en el artículo 219, número 3, del Reglamento Hipotecario; b) que en un contrato de empenyament, la doctrina catalana considera que no se pueden pactar intereses a la devolución del precio, en caso de ejercitarse el derecho de pactar, y c) que en ambos supuestos, en caso de no estimarse los argumentos anteriores, el señalamiento de un 15 por 100, en parte como estabilización del capital y en parte como intereses del precio, es contrario al principio de especialidad que exige que se separe totalmente el principal de los intereses, como se ha reconocido en varias Resoluciones, entre ellas la de 11 de diciembre de 1984. Que el Notario considera que el 15 por 100 pactado es una adición del precio recogida en el número 1 del artículo 327 de la Compilación Catalana, pero no ha tenido en cuenta la literalidad del artículo 326 de la misma. No existe antinomia entre ambos artículos, pues el empenyament del Derecho Catalán no es otra cosa que la fiducia «cum creditore» romana, por ello se admitían adiciones del precio cuando el deudor-vendedor, después de la venta, obtenía nuevas cantidades del comprador-acreedor. En este punto hay que tener en cuenta la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 1867. Que, en consecuencia, sólo queda interpretar la cláusula como simples intereses. Que en conclusión: 1.º Que en Derecho Catalán en el empenyament no se pueden pactar intereses ni cláusulas estabilizatorias, pues es esencia del contrato que se devuelve el mismo precio de la venta, y ello, sin perjuicio de la existencia o aumento del precio claramente pactado con posterioridad al empenyament en caso de reempenyament. En caso de admitirse esta tesis el recurso, por ser de Derecho Catalán, agotaría su instancia ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, y 2.º alternativamente que el 15 por 100 pactado en la escritura objeto del recurso al no ser cláusula de estabilización de la moneda sino simplemente intereses la posibilidad de que el comprador retenga en su poder la cosa vendida hasta que dichos intereses se paguen infringen el artículo 1.859 del Código Civil, en relación al 1.294 y siguientes.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en la tesis de éste en lo referente al empenyament catalán y considera que no cabe recurso en vía gubernativa contra su resolución, dado que el recurso se formula exclusivamente sobre la base de la no aplicación del artículo 327.1.º de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en relación con el artículo 20 del Estatuto de Autonomía de Cataluña.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que en el pacto cuarto de la escritura objeto del recurso las partes declaran de plena aplicación al contrato el Código Civil. Que al amparo del principio de autonomía de la voluntad cabe pactar una retroventa en que el precio de readquisición sea distinto del de compra, al menos en un territorio en donde el sentir popular es tan en esta dirección que ha sido sancionado incluso por el propio Parlamento de la Comunidad

Autónoma, y la escritura que recoja tal pacto ha de ser inscribible en el Registro de la Propiedad. Que es insostenible que el pacto sea antijurídico.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 20 del Estatuto de Autonomía de Cataluña y la disposición adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial; los artículos 326 a 328 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña en la redacción vigente al tiempo de otorgarse al escritura de venta con pacto de retro, y en la redacción actual; 10-1, 16-1, 1.507 a 1.520 y 1.859 del Código Civil y la Resolución de 5 de junio de 1991.

1. En la escritura de venta con pacto de retro concertada entre personas vecinas y residentes en Cataluña se estipula como una de las condiciones para el ejercicio del derecho de retracto por el vendedor que éste había de entregar la misma cantidad de pesetas en que se vende «incrementada a razón del 15 por 100 por año acumulables». El Registrador en su nota de calificación estima que las estipulaciones con que se configura el pacto de retro infringen lo dispuesto en los artículos 1.507 y 1.518 y la prohibición del pacto comisorio contenida en el artículo 1.859, todos del Código Civil; después explica en su informe que en derecho catalán no procede pactarse para el precio de recompra intereses ni cláusulas de estabilización, razón que se acoge en el auto apelado en el que se declara que por ser el derecho cuestionado Derecho Civil de Cataluña no cabe recurso en vía gubernativa.

2. El Notario en el escrito de recurso entablado ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña imputa a la calificación del Registrador no tener en cuenta «la aplicabilidad al supuesto de la normativa contenida en la Compilación del Derecho Civil Especial (sic) de Cataluña en relación a la venta a carta de gracia o empenyament, y, en concreto, el artículo 327-1.º que prevé las «posteriores adiciones» al precio. El Registrador (en su informe) y el auto apelado están conformes en la aplicabilidad del Derecho de Cataluña, si bien estiman que, según este Derecho, procede negar la inscripción. Y ahora, en el recurso de apelación ante la Dirección General, el Notario invoca la plena aplicación del Código Civil (por determinación de las partes) y la exclusión de la aplicación del artículo 327-1.º de la Compilación. Pero, aparte de que no sea admisible que el Notario contradiga en fase de recurso su posición inicial, resulta claro que el Derecho aplicable a este derecho real de retracto sobre una finca situada en Cataluña es el catalán. No procede, pues, recurso ante este Centro Directivo, conforme a lo previsto en el artículo 20-a del Estatuto de Autonomía y disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Esta Dirección General ha acordado no admitir el recurso interpuesto.

Madrid, 18 de febrero de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

7886 RESOLUCION de 19 de febrero de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Ana Echarte Vidal, en representación de la Comunidad de Propietarios de las casas 4 y 6 de la avenida de Bayona, de Pamplona, contra la negativa del Registrador a practicar una anotación preventiva de embargo pendiente de resolución ante este Centro Directivo en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Ana Echarte Vidal, en representación de la Comunidad de Propietarios de las casas 4 y 6 de la avenida de Bayona, de Pamplona, contra la negativa del Registrador a practicar una anotación preventiva de embargo, pendiente de resolución ante este Centro Directivo en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En los autos del proceso civil de cognición número 343/1991, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Pamplona, promovido por don Basilio Sanz Cazarro, Presidente de la Comunidad de Propietarios de avenida de Bayona, números 4 y 6 de dicha ciudad, contra «Gabinete