

en el artículo 143-2.º, en relación con el artículo 1.455 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o bien cuando se trate de la nota marginal de la expedición de dicha certificación, lo que está recogido expresamente en la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1986. Que en el caso que se estudia, la nota marginal de cancelación de la anotación de embargo letra A, tiene fecha del 28 de junio de 1990, es decir la misma en la que se produce la inscripción de la venta judicial a favor de los hermanos Palomares Agulló. Que de lo anterior se deduce que el Registrador tiene constancia de la enajenación judicial y, aunque legalmente está establecido la necesidad de mandamiento para la cancelación de las cargas, también es cierto que la ley no fija plazo para su presentación, lo que lleva a la conclusión de que a falta de mandamiento, la enajenación produce el efecto de cancelar las cargas como consecuencia de la venta. III. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y a raíz de la venta judicial, sin duda ampara a los adquirentes a los que no se les puede oponer otras cargas que las que publica el Registro. IV. Que la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1986, antes citada, es de total aplicación al caso que se estudia. V. La resolución de la Dirección General de Registros y Notariado, de fecha 28 de julio de 1989, debe ser tenida en cuenta pues fue dada en virtud de un caso similar al presente. VI. Y, por último, hay que citar la Ley 10/1992, de 30 de abril, de medidas urgentes de reforma procesal, que deja sin contenido el artículo 258 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y ello en relación con la exigencia de lo dispuesto en el artículo 129 del Reglamento Hipotecario sobre uso de papel timbrado judicial.

## IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que la única cuestión planteada en este recurso es la posibilidad de inscribir un mandamiento de cancelación de cargas del artículo 175-2.º del Reglamento Hipotecario, cuando la anotación preventiva de embargo que le sirve de base ha sido previamente cancelada por caducidad. Que extendida la anotación preventiva de embargo, el crédito que garantiza adquiere un rango hipotecario, una prioridad registral, que en nada prejuzga su preferencia civil respecto a los demás créditos. Que la anotación preventiva tiene un tiempo de vigencia limitado, según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, transcurrido el cual caduca automáticamente el asiento, salvo que se haya solicitado la prórroga prevista en el citado artículo. Que no habiéndose solicitado la prórroga caducada y cancelada la misma, pierde el rango hipotecario que tenía el crédito que garantizaba, y en este momento, los efectos de la anotación se extinguen automáticamente «ipso iure», de modo que la anotación posterior pasa a tener primer rango, se antepone en el rango hipotecario, de manera que ya no es posible cancelarla por el solo mandamiento a aquel se refiere el artículo 175-2.º del Reglamento Hipotecario. Que en este punto hay que citar las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado de 28 de septiembre de 1987 y 7 de julio de 1989. Que sustantivamente el crédito de los recurrentes puede ser preferente a los demás, pero perdido el rango hipotecario tal preferencia deberá ser dilucidada en el procedimiento declarativo correspondiente, obteniendo, en su caso, una sentencia favorable y el consiguiente mandamiento cancelatorio de los asientos posteriores, tal como se desprende de las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de septiembre de 1968. Que tiene razón el recurrente al señalar que si se hubiere inscrito la enajenación judicial vigente la anotación preventiva de embargo, la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y procedería la cancelación de las anotaciones posteriores, según doctrina de la Resolución de 28 de julio de 1989, pero este supuesto no se da en el caso que se debate. Que, por último, respecto a la nota marginal de expedición de cargas, por su íntima conexión con la anotación hay que entenderla cancelada al mismo tiempo que la anotación, y por su carácter accesorio no puede pretenderse que tenga un plazo de vigencia superior a la anotación, como se deduce de la Resolución de 25 de marzo de 1959.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador, fundándose en los argumentos señalados por éste en su informe.

## VI

El Procurador de los Tribunales recurrente apeló el auto presidencial, manteniendo las alegaciones que constan en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 131 y 133-2.º de la Ley Hipotecaria, 175-2.º del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, 19 de abril de 1988 y 7 y 11 de julio de 1989.

En el supuesto de hecho del presente recurso concurren las siguientes circunstancias:

El 13 de marzo de 1986 se practica anotación preventiva de embargo letra A decretado en los autos 597/85.

El 28 de junio de 1990 se inscribe la venta judicial alcanzada en dicho procedimiento.

El 28 de noviembre de 1991 tiene entrada en el Registro un mandamiento dictado en esos autos 597/85, por el cual se ordena la cancelación de las cargas reflejadas en el Registro con posterioridad a la anotación antes referida. Estas que resultan ser una hipoteca y una anotación de embargo letra B. Carga cancelación es denegada por el Registrador, y a esta sola cuestión debe concretarse el recurso interpuesto.

Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid Resoluciones 19 de abril de 1988 y 11 de julio de 1989) la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya cancelado aún dicho asiento, y ello tratándose —como ahora sucede— de una anotación preventiva de embargo determina la pérdida de su prioridad, y que las cargas posteriores mejoren de rango, no siendo ya posible, desde entonces, proceder a su cancelación en virtud de un título, el mandamiento a que se refiere el artículo 175-2.º Reglamento Hipotecario, que sólo es bastante para ello en tanto se trate de cargas no preferentes, de acuerdo con lo previsto en los artículos 131 y 133-2.º de la Ley Hipotecaria, respecto de la que se ejecuta.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

Madrid, 7 de octubre de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia.

**25501** RESOLUCION de 18 de octubre de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Vizcay Almeida, en nombre y representación de doña Isabel Tirapu Bergera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Logroño a inscribir una escritura de compraventa con pacto de retro en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Vizcay Almeida, en nombre de doña Isabel Tirapu Bergera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Logroño a inscribir una escritura de compraventa con pacto de retro en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

## I

El día 11 de septiembre de 1991, mediante escritura pública otorgada ante don José Javier Castieles Rodríguez, Notario de Pamplona, como sustituto y para el protocolo de don Juan García Romero Fernández, también Notario de dicha ciudad, don Donato Aragón Leza, vendió a doña Isabel Tirapu Bergera, representada por su esposo don Salvador Vizcay Almeida, que adquirió como bien privativo, en pleno dominio, una vivienda sita en Logroño por 1.100.000 pesetas. En la citada escritura se establecieron las siguientes estipulaciones: «3.ª Conforme a la Ley 505 del Fuero Nuevo de Navarra, los otorgantes estiman justo el precio y renuncian a la acción rescisoria por causa de la lesión, previamente instruidos por mí, el Notario, de los efectos y alcance de dicha renuncia. 4.ª El vendedor se reserva para sí el derecho de recuperar el pleno dominio de la vivienda vendida, retrayéndola en su totalidad mediante el expresado precio de venta y, en su caso, todos los demás gastos legítimos que hubieren causado la compradora. 5.ª El vendedor podría ejercitar tal derecho de retraer durante el plazo de cinco meses, a contar del día de hoy, y aun cumplido dicho término siempre que no se haya producido la consumación de la compraventa y consolidación del pleno dominio en la persona de la compradora, en los términos que después se expresa. A tal fin, y mientras no se produzca la consumación de la compraventa, el plazo se entenderá prorrogado hasta un máximo total de cuatro años. 6.ª El vencimiento del plazo de cinco meses precedentemente establecido, no implicará sin más la extinción del derecho a retraer y la consumación de la compraventa en favor de la compradora. Sólo tendrá lugar dicha consumación y consiguiente extinción del derecho a retraer concurriendo los requisitos

siguientes: a) Que la compradora requiera de pago al vendedor. b) Y que, dentro del plazo de un mes y un día a contar de la fecha del requerimiento, el vendedor no lleve a efecto el pago del precio de la compraventa, juntamente con todos los gastos legítimos ocasionados a la compradora, incluso los del acta de requerimiento de pago. La copia del acta notarial justificativa del requerimiento y del transcurso del plazo será título bastante para acreditar la extinción del derecho de retraer y la consumación de la compraventa, a los efectos de que la compradora haga constar en el Registro de la Propiedad la cancelación del derecho a retraer y la consolidación del pleno dominio. 7.<sup>a</sup> Mientras se hallare en vigor del derecho a retraer la finca vendida, el vendedor conservará la posesión y disfrute de tal finca, y se retendrá para sí los beneficios que pueda rendirle. 8.<sup>a</sup> El vendedor queda obligado a) a no arrendar la finca objeto de venta sin consentimiento expreso y por escrito de la compradora b) a cuidar, con la diligencia de un buen padre de familia, la finca vendida en cuya posesión sigue; c) a responder frente a la compradora de los daños y perjuicios que a dicha finca se le pudiera ocasionar por dolo, culpa o negligencia; d) a pagar puntualmente las contribuciones, arbitrios e impuestos de todas las clases que graven la finca vendida. 9.<sup>a</sup> Si el vendedor incumpliese las obligaciones consignadas en la cláusula 8.<sup>a</sup>, la compradora podrá estimar caducado el derecho de retraer reservado por el vendedor y, consecuentemente, efectuar el requerimiento notarial pertinente. Pero sólo tendrá lugar la consumación de la compraventa y consiguiente extinción del derecho a retraer si, transcurrido el término de un mes y un día, a contar del requerimiento notarial que hiciera la compradora, el vendedor no procediese al exacto e íntegro cumplimiento de las obligaciones que hubiese incumplido. La copia del acta notarial justificativa del requerimiento y del transcurso del plazo será título bastante para acreditar la extinción del derecho a retraer y la consumación de la compraventa a los efectos de que la compradora haga constar en el Registro de la Propiedad la cancelación del derecho a retraer y la consolidación del pleno dominio. 10.<sup>a</sup> Si el comprador, dentro del plazo de vigencia del derecho de retracto o, en su caso, de su prórroga hasta un máximo total de cuatro años, satisficase íntegramente el precio de compra y los demás gastos legítimos que se hubieren ocasionado a la compradora, recuperará el pleno dominio de la finca vendida y podrá exigir el otorgamiento de la correspondiente escritura de carta de pago y retroventa de finca.

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Logroño fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del documento que antecede por los siguientes defectos: 1.º Porque la escritura es contradictoria ya que en unas estipulaciones se dice que se "ha transmitido el pleno dominio" (1.ª, 4.ª y 10.ª), mientras que en otras se dice que "no se ha producido la consumación de la compraventa y consolidación del pleno dominio" (5.ª, 6.ª y 9.ª), con lo que ni se sabe lo que se transmite ni se sabe qué derecho inscribir a favor de llamado comprador. Ello se ve agravado por la estipulación 8.ª, en la que se imponen al llamado vendedor determinadas obligaciones (especialmente letra a), que serían innecesarias si fuera un mero "poseedor" de la finca transmitida, y que suponen el reconocimiento de ciertos derechos dominicales sobre la finca transmitida cuyo alcance se desconoce. 2.ª Porque los contratantes se han acogido a la legislación civil navarra para regular el contrato suscrito, como resulta de la redacción de la escritura y específicamente de la remisión en la estipulación 3.ª a la Ley 505 del Fuero Nuevo de Navarra. Ello parece en principio perfectamente admisible conforme a los artículos 16 y 10.5 del Código Civil. Con arreglo a dicha legislación foral los contratantes han estipulado una venta con pacto de retro como forma de garantía real (Leyes 584 y 475). Esta garantía real sobre un inmueble —que explica, aunque no justifica, la contradicción apuntada en el defecto primero, tiene su reconocimiento legal en la Compilación de Derecho Foral de Navarra, Fuero Nuevo (sustancialmente Leyes 475 a 485), pero queda sometida a las normas de derecho común por hallarse el inmueble en territorio donde rige tal derecho (artículos 10.1, 12.1 y 16 del Código Civil). En consecuencia, procede denegar la inscripción porque constituye, al menos en la presente escritura, un pacto comisorio expresamente prohibido para el derecho común por los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil. El segundo defecto se considera insubsanable. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo, dentro del plazo de cuatro meses desde su fecha, por medios de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Logroño, 16 de septiembre de 1992. El Registrador de la Propiedad. Fdo.: Fernando Canals Brage».

## III

Don Salvador Vizcay Almeida, en nombre de doña Isabel Tirapu Bergera, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º En cuanto al primer defecto de la nota de calificación. Que la escritura no es contradictoria, pues se transmite un derecho, el de propiedad, el pleno dominio de la cosa vendida, finalidad de todo contrato de compraventa. Lo que sucede es que como se trata de una venta con pacto de retro, al reservarse el vendedor la posibilidad de retraer, se dice que la propiedad no está del todo consolidada o la venta no está del todo consumada. La primera expresión se considera válida, en la medida que se está hablando del derecho de dominio limitado por un derecho real de adquisición (derecho de retracto). En el mismo sentido se habla de consumación de la compraventa, queriendo decir que mientras continúe vigente el derecho de retracto convencional, la venta puede resolverse, quedando consumada cuando desaparezca por extinción la posibilidad de retraer. Que de la debida lectura de las cláusulas del contrato, está claro que se trata de una venta que transmite el dominio y un derecho de retracto que supone una limitación al mismo. El Registrador ante un posible defecto tecnológico o una supuesta oscuridad, no busca la voluntad de las partes y el verdadero sentido del contrato y se niega a inscribir. El Registrador sabe perfectamente lo que debe inscribirse. Que en cuanto a la letra a) de la estipulación octava de contrato hay que señalar que es una cláusula «ad catelam». 2. En lo referente al segundo defecto de la nota de calificación. Que la venta en garantía es válida para el derecho navarro, pues se trata de una figura regulada en las Leyes 475 y siguientes del Fuero Nuevo denominada como venta con pacto de retro como garantía. Las partes para regular el contrato se han acogido a la Legislación civil navarra, en incluso realizan una sumisión expresa en favor de los Juzgados y Tribunales de Pamplona. Las cláusulas de la venta con pacto de retro guardan una clara concordancia con las Leyes citadas del Fuero Nuevo. Que lo que hay que decidir es la determinación de si en acogimiento a la Ley Navarra es válido o no. El registrador entiende que el contrato queda sometido a la Ley común, por hallarse el inmueble en territorio de derecho común, citando los artículos 10.1, 12.1 y 16 del Código Civil. Que se considera que es perfectamente aplicable la legislación navarra en virtud del artículo 10.1 del Código Civil se refiere a la posesión, propiedad y demás derecho reales, o sea, derechos ya constituidos o nacidos y a su régimen jurídico, pero no a los contratos que los constituyen, transmiten o modifican. Que a los contratos sobre inmuebles les es de aplicación el artículo 10.5 del Código Civil; y, en este caso, hay que tener en cuenta que se trata de obligaciones contractuales sobre bienes inmuebles, que no son sino relaciones contractuales. Que el artículo 12.1 del Código Civil no es aplicable a este supuesto, por mandato del artículo 16 número 2, del mismo cuerpo legal. Que, por tanto, al contrato objeto de la inscripción pretendida le es aplicable la Ley Foral Navarra, y conforme a esta hay que considerar que es contrato válido, y en este sentido cabe citar la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1989. Que, por último, aunque se admitiese que la legislación aplicable al contrato es la común, éste también sería inscribible, pues se trataría de una venta con pacto de retro y de la que no se desprende necesariamente que encubra un pacto comisorio. Que aunque de la propia escritura pudiera derivarse que se trata de una venta en función de garantía, se trataría de un contrato fiduciario («fiducia cum creditore»), figura admitida por la jurisprudencia de Supremo en numerosas sentencias.

## IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que antes de entrar en la defensa de la nota de calificación, resulta obligado intentar clarificar el contenido de la escritura calificada, necesidad que resulta no sólo del texto de la misma, sino aún más del escrito del recurrente. De todas las figuras que el recurrente contempla y bajo cuyo indeterminado ropaje pretende el acceso al Registro de la Propiedad, se destaca una que parece la verdaderamente requerida por las partes; pues, como dice el recurrente, es evidente que las partes se han sometido al Derecho Civil Navarro y configurado una venta en pacto de retro como garantía, figura que tal derecho admite. La Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra trata de venta con pacto de retro en su Libro III «De los Bienes», en dos sitios verdaderamente diferenciados. Que una vez establecida la naturaleza del negocio o su causa, conviene distinguirlo de figuras afines: 1. No se trata de una venta con pacto de retro regulada en la Compilación Navarra en sus Leyes 576 y siguientes, y, en el mismo sentido por los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil (vid Resolución de 5 de junio de 1991). 2. No cabe calificar el negocio como una «fiducia cum creditore» encubierta bajo la forma de venta a retro, porque no se trata de un negocio encubierto, simulado o indirecto sino real. Que entrando en el informe de defensa

de la nota, cabe decir: 1.º Que el primer defecto imputado a la escritura, se puede decir es un defecto «ad cautelam», por si se pretendiera configurar la figura como una verdadera venta a retro o en todo caso, se pretendiera encajar la figura de la venta en garantía de un ámbito normativo que no la contempla. En cuanto a lo primero se puede decir que la contradicción terminológica entre las cláusulas de la escritura, sería reveladora de la verdadera naturaleza jurídica del negocio celebrado, en cuanto expresa la dificultad insalvable de fijar algo tal esencial como el momento en que se produce el verdadero traspaso dominical. En cuanto a lo segundo es reveladora la dificultad de precisar la titularidad que en fase de garantía ostenta el comprador de una venta con tal fin, dado lo declarado en Resolución de 29 de septiembre de 1987. Que fijada la verdadera naturaleza jurídica de la operación concertada, la primera razón de ser del defecto alegado pierde su entidad, y en cuanto a la segunda habrá de tratarse posteriormente. Que lo que es evidente es que hay unanimidad doctrinal y jurisprudencial en que la «venta en garantía» no transmite por sí el dominio, por falta de causa suficiente para ello, porque no hay tal voluntad transmisiva, sino una finalidad de garantía. Que al Registro de la Propiedad importa mucho la perfecta determinación de quien sea en cada momento propietario del inmueble. 2.º Que el segundo de los defectos de la nota de calificación no es entendido por el recurrente. Que los contratantes han acogido la legislación civil navarra para regular el contrato suscrito, conforme al artículo 10.5 del Código Civil. Ahora bien, la escritura calificada no es sólo frente a obligaciones contractuales, sino títulos generados de un derecho real de garantía, como ha quedado demostrado por aplicación de las Leyes 584 y 475 del Fuero Navarro. Este derecho real se regula conforme al artículo 10.1 del Código Civil por la ley del lugar donde se halle el inmueble sobre el que recae, sin posibilidad de variación alguna. Radicado este inmueble en zona de Derecho común serán aplicables las prescripciones del Código Civil, según la generalidad de la doctrina que cita en su apoyo la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1986. Cuando el título generador del derecho real es un contrato, como ocurre en el caso que se estudia, la conciliación de ambos números del artículo 10 del código, se encuentra entendiendo que la ley que rige el título extiende su imperio a todas las cuestiones sustantivas que no conciernan directamente a la suerte del derecho real, sometido a la «lex rei sitae». Que según la tesis del recurrente sería perfectamente inscribible en el Registro de la Propiedad español derechos de garantía de otros países, cuando alguno de los contratantes fueren naturales de esos países y, en este punto, hay que recordar la Resolución de 12 de mayo de 1992. Que, en resumen, el contrato celebrado por las partes es, hasta donde puede entender el Registrador de la Propiedad, válido; sin embargo, el derecho real de garantía constituido no es inscribible. Que el recurrente cita en apoyo de sus consideraciones el aval jurisprudencial de sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1989. Que se considera más importante la Resolución de 5 de junio de 1991. 3.º Que exteriorizada, no sólo a juicio del informante, sino por reconocimiento del recurrente, la existencia de una venta en garantía con pretensiones de eficacia real, y demostrada la sumisión de esta eficacia y de su publicidad a las normas de derecho común, parece ser suficiente la defensa de la nota, pues no duda el recurrente que de ser así constituiría un pacto comisorio no inscribible en el Registro de la Propiedad. Que resulta oportuno recordar la contundencia y la modernidad de la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado que veda el acceso a los libros registrales a figuras como la contenida en la escritura calificada, así cabe citar las Resoluciones de 10 de junio de 1986, 30 de junio y 29 de septiembre de 1987, 5 de junio de 1991 y 22 de septiembre de 1992, y también existe una numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la venta en garantía que se puede resumir de la siguiente manera. 1. La venta en garantía es un negocio civilmente válido, si la voluntad de las partes no se hallara viciada, con efectos «inter partes» obligadas a respetar lo creado, de tal modo que el adquirente goza de un «titulus retinendi», en tanto no satisfaga el deudor la cantidad prestada, y el transmitente el derecho a que el acreedor respete el pacto de garantía. 2. La venta en garantía no transmite el dominio por no ser esta la causa. 3. El acreedor no puede apropiarse del inmueble en caso de impago de la deuda, estando prohibido el pacto comisorio. 4. La venta en garantía, exteriorizada como tal, no puede acceder al Registro de la Propiedad, por no implicar transmisión dominical alguna, cuando incumple la prohibición del pacto comisorio. 5. La limitada eficacia de la venta en garantía implica para el adquirente un derecho personal ejercitable exclusivamente frente a su transmitente, al modo de una promesa de prenda o hipoteca y, por tanto, no inscribible en el Registro de la Propiedad. 6. Cuando la venta en garantía por aparecer formalmente bajo el ropaje de la venta con pacto de retro obtenga la inscripción en

el Registro de la Propiedad, el pacto de fiducia no podrá ser alegado contra tercero protegido por la fe pública registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria) y, por tanto, desconocedor de la falta de causa en el título de su transmitente.

## V

El Notario autorizante del Documento informó: A. En relación al primer defecto de la nota de calificación. Que en la escritura no existe la contradicción que pretende el señor Registrador. Así se deduce con claridad del examen de las cláusulas que contiene: a) Hay una transmisión de dominio; b) que tal transmisión dominical no es incompatible con el derecho reservado a favor del vendedor: El derecho de retracto, cuya duración es de cinco meses a contar del otorgamiento de la escritura y hasta el plazo máximo total de cuatro años; c) que tal derecho de retracto, durante el tiempo de vigencia, tiene efectos propios de una condición resolutoria de efecto real. Que, en definitiva, la escritura es perfectamente clara y articula el negocio jurídico establecido por las partes: Una venta con pacto de retro en función de garantía real y, en modo alguno, existe la contradicción alegada por el Registrador. En relación al segundo defecto de la nota. 1.º Que de conformidad a lo previsto en el artículo 10.5 del Código Civil es perfectamente posible el sometimiento expreso de las partes a la Ley 505 del Fuero Nuevo de Navarra y en efecto, el contrato formalizado entre las partes se ajusta, con absoluta fidelidad y corrección, a la normativa de la citada Compilación foral, en particular a Leyes 475 a 480 y 576 a 584. Que se subraya que la regulación de la venta con pacto de retro, según la Compilación navarra, garantiza los derechos de situación jurídica del vendedor con pacto de retro en forma mucho más eficaz que el Código Civil. Que el Registrador afirma que por radicar el inmueble en territorio de derecho común, según los artículos 10.1, 12.1 y 16 del Código Civil, el contrato debe quedar sometido al propio Código y, en tal caso, habrá que suponer que habría que estar a lo dispuesto en los artículos 1.507 al 1.520 del Código; pero resulta que la regulación contenida en tales preceptos es menos favorable al vendedor, especialmente en cuanto a la extinción automática del derecho a retraer. 2.º Que la lectura de las cláusulas 6 y 9 de la escritura no se comprende cómo puede verse en ellas un pacto comisorio prohibido, siendo así que establecen lo contrario. El contenido de la escritura que se examina se ajusta a la ordenación establecida en el Fuero Nuevo de Navarra, el cual tiene una especial preocupación en orden a proteger de modo efectivo los derechos del vendedor (deudor), mediante rechazo de un pacto comisorio que resulte expropiatorio al no brindar al mismo deudor posibilidad de defender sus intereses.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja revocó la nota del Registrador fundándose en que el artículo 10.1 no debe ser interpretado de forma tan rigurosa que al no estar contemplado por la legislación civil ordinaria la venta con pacto de retro como garantía, tal figura sea extraña al sistema registral español y que, por tanto, si una relación jurídica ha sido válidamente constituida con arreglo a su derecho foral o especial, la inscripción del título correspondiente deberá practicarse en el Registro donde se encuentre situado el bien inmueble a que se refiera, por más que éste se halle en territorio donde rija el derecho común y éste, a su vez desconozca la figura jurídica establecida, pues de lo contrario representaría el excluirla de la protección registral por una razón meramente geográfica, desconociéndose que el Registro de la Propiedad es una institución cuya ordenación corresponde a un Estado que, a su vez, reconoce y respeta aquella clase de derechos especiales con el mismo rango que el común, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 8 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria.

## VII

El Registrador apelo el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la venta en garantía constituye un derecho real de garantía conforme a la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra; en cambio, el Código Civil no reconoce la figura de tal manera que ni es título transmisor del dominio, por falta de causa, ni genera en el comprador titularidad real alguna. Por tanto, en territorio de derecho común no existe acto de trascendencia real y la inscribibilidad del documento no deriva de la ubicación de la oficina registral, sino de la inexistencia de materia inscribible. Que la conexión inescindible entre territorio, derecho real y Registro de la Propiedad viene consagrada por la propia configuración del Estado. En este sentido cabe citar la Resolución de 18 de febrero de 1993. El Registro de la Propiedad o vería alterado su funcionamiento por el hecho de que se inscribiera la venta en garantía, porque la inscripción no respondería a la verdadera naturaleza jurídica del negocio

celebrado, que responde a una causa de garantía, sino a una venta con pacto de retro, que responde a una causa de venta transmisora del dominio (ver Resolución de 5 de junio de 1991), por asimilación literaria a una figura de Derecho común que permite su inscripción. Que el artículo 8 del Reglamento Hipotecario queda subordinado a las normas de derecho interregional contenidas en el capítulo IV del título preliminar del Código Civil, con las particularidades que establece el artículo 16 del mismo título. En el ámbito de los derechos reales, si se repasan las distintas Compilaciones se verá como no conciben que las normas relativas a ellas se extrapolen fuera del territorio respectivo. No queda fuera de ese ámbito de no ficción el derecho real constituido por la venta en garantía navarra, así como otros supuestos muy específicos en que precisamente la Compilación navarra excepciona el régimen general de nuestro sistema hipotecario; supuestos que a nadie asombrará que no sean inscritos en Registros de la Propiedad sitos en territorio de derecho común. Que hay que recordar la doctrina de la dos Resoluciones citadas anteriores. Que es cierto que existe una tendencia doctrinal importante que considera estimable jurídicamente la venta en garantía, e insta a su recepción en Derecho Común desde la regulación del Derecho Foral Navarro.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 6, 10, números 1 y 5, 16, 1.261-3, 1.274, 1.859 y 1.874 del Código Civil; leyes 475 y siguientes de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra y la Resoluciones de 5 de junio de 1991, 30 de junio de 1987 y 10 de junio de 1986.

1. En el supuesto del presente recurso se debate sobre la inscripción de una venta con pacto de retro, relativa a un bien sito en territorio de Derecho común, cuya articulación normativa es mera reproducción de las precisiones recogidas en las leyes 475 y siguientes de la Compilación del Derecho Civil especial de Navarra relativas a la venta con pacto de retro.

2. Ante todo debe puntualizarse que por tratarse de una cuestión referente a un pretendido derecho real sobre bien inmueble situado en territorio de derecho común, la legislación aplicable será el Código Civil, cualquiera sea la vecindad de los otorgantes y el lugar de formalización documental del negocio cuestionado y sin que quepa admitir una eventual sujeción del negocio a una ley disjunta, lo que por otra parte tampoco puede inferirse del texto de dicho negocio (vid artículos 10, números 1 y 5 y 16 del Código Civil).

3. En este sentido, es doctrina de este Centro Directivo: a) Que nuestro Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud el acreedor, en caso de incumplimiento de su crédito, puede apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid artículos 6, 1.859 y 1.884 del Código Civil); b) que la admisión de la venta con pacto de retro no contraría la anterior afirmación, pues técnicamente aquella no implica un préstamo con garantía real.

El que vende con pacto de retro trata ciertamente de obtener una cantidad de dinero, pero no queda obligado a devolver la cantidad recibida; no surge ningún derecho de crédito contra él; el vendedor se reserva la facultad de recuperar la cosa vendida y sólo si hace uso de ella es cuando deberá efectuar la devolución del precio; pero en tanto el vendedor no quiera hacer uso de esa facultad recuperatoria, el comprador no puede compelele a que reintegre cantidad alguna. En cambio cuando se pretende instrumentalizar, la venta con pacto de retro como garantía de un crédito preexistente, sí que se faculta al comprador para requerir de pago al vendedor. Cuando la venta con pacto de retro se utiliza para dar cobertura formal a la constitución de una simple garantía crediticia que vulnera la prohibición del comiso, no hay efectiva y verdadera venta como un contrato debidamente causalizado en el que la transmisión de la cosa corresponde al precio cobrado [en tal caso el precio sólo es aparente, la transmisión dominical sólo obedece a esa finalidad de garantía y ello carece de virtualidad para justificar el efecto traslativo (artículos 1.261-3 y 1.274 del Código Civil)].

4. Pues bien, en el caso debatido, la construcción jurídica no corresponde a la esencia de una verdadera venta con pacto de retro, sino que con ese nombre se trata de establecer una garantía real que vulnera la prohibición del pacto comisorio establecida en el ordenamiento que resulta aplicable.

Ello explica el que: a) se diga en la estipulación 5.ª que la consumación de la venta y la consolidación del pleno dominio en el comprador, no se produzca sino cuando transcurridos cinco meses desde la utilización del contrato, haya sido requerido de pago el vendedor y dicho requerimiento no haya sido atendido dentro del mes siguiente; b) que el derecho a retraer al cosa devolviendo el precio, puede ejecutarse libremente dentro de los cinco primeros meses desde la celebración del contrato, y que transcurrido ese plazo y hasta el vencimiento del cuarto año desde la celebración

del contrato sólo queda el derecho a retraer sino ha mediado el previo requerimiento de pago no atendido en los treinta días siguientes; c) que se estipule que mientras esté en vigor el derecho a retraer, el vendedor conserve la posición y disfrute y que contraiga determinadas obligaciones entre otras la de pagar puntualmente todas las cotizaciones, arbitrios e impuestos que graven la finca y que la infracción de estas obligaciones precipite la extinción del llamado derecho de retracto (si no se atiende oportunamente al requerimiento del incumplimiento de las obligaciones).

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado y confirmando la nota del Registrador.

Madrid, 18 de octubre de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja.

**25502** RESOLUCION de 19 de octubre de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Angel Hernández García, Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Manresa a inscribir la adjudicación de una finca, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Angel Hernández García, Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Manresa a inscribir la adjudicación de una finca, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

El día 30 de octubre de 1991, se presentó en el Registro de la Propiedad número 1 de Manresa una certificación del Director provincial de Barcelona de la Tesorería General de la Seguridad Social, adjudicando a dicho organismo una finca urbana sita en dicha ciudad, calle de San Joan d'en Coll, número 249, finca registral número 21.118, propiedad de la entidad «Auxiliar Textil Manresana, Sociedad Anónima», como consecuencia del procedimiento de apremio seguido para hacer efectivos los débitos contraídos.

##### II

La citada certificación fue calificada con la siguiente nota:

«Constando anotada la situación de suspensión de pagos de la entidad «Auxiliar Manresana, Sociedad Anónima» con anterioridad a las anotaciones de embargo letras B), D) y F), practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, resulta obligado denegar la inscripción de la adjudicación de la finca contenida en la presente Resolución (artículos 9, 15 y 22 de la Ley de Suspensión de Pagos, y 58 del Decreto 2005/1974, de 30 de mayo). Manresa a 20 de noviembre de 1991.—El Registrador, Manuel Nodar Sobrino.»

##### III

El Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó:

1. Aplicación indebida del artículo 9 de la Ley de Suspensión de Pagos, de 26 de julio de 1922, en su último párrafo. Que nace, como consecuencia de las leyes fiscales, independientes de la legislación común, la cuestión de la inclusión o no de los apremios administrativos en el citado precepto, cuya solución se ha plasmado en varios Decretos que han fijado claramente el ámbito de competencias. Que si la Hacienda Pública quedase sometida a la moratoria que la suspensión de pagos implica, quedaría incumplido el artículo 5 de la vigente Ley de Administración y Contabilidad que prohíbe la concesión moratoria para el pago de las contribuciones o impuestos públicos, salvo en los casos que las leyes lo autoricen, no habiendo disposición legal alguna que autorice la concesión de moratoria a los comerciantes declarados en suspensión de pagos. La doctrina contraria implicaría una efectiva vulneración de los preceptos legales que se invocan y un positivo peligro para la integridad de la soberanía tributaria del Estado, la eficacia de sus procedimientos recaudatorios y las supremas necesidades