

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR

12241 *RESOLUCION de 25 de abril de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco de P. Baturone Heredia, en nombre de don Joaquín Gaztelu Díaz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, a inscribir un acta de requerimiento notarial, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco de P. Baturone Heredia, en nombre de don Joaquín Gaztelu Díaz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, a inscribir un acta de requerimiento notarial, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 3 de julio de 1987, mediante escritura pública autorizada por don Antonio Manuel Torres Domínguez, Notario de El Puerto de Santa María, don Ignacio, doña María del Carmen, don Joaquín y don José y doña Magdalena Gaztelu Díaz venden a las sociedades mercantiles «Puerto Parque, Sociedad Anónima», e «Inmobiliaria Jalei, Sociedad Limitada» que compran por mitades indivisas las participaciones indivisas de la nueva finca rústica que en la misma escritura forman por agrupación, sita en aquella ciudad al pago de San Antón y Mochicle.

El precio de venta es de 73.000.000 de pesetas, de los que se confiesan recibidos 5.000.000 y los restantes se aplazan para ser abonados en dos plazos iguales, uno el 25 de marzo de 1990 (cuyo pago consta en el Registro) y otro el 25 de marzo de 1991, estableciéndose en la estipulación segunda la siguiente condición resolutoria: «La falta de pago de más de un plazo, o del segundo, producirá la resolución de este contrato, con carácter de condición resolutoria explícita al amparo del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, bastando el requerimiento notarial o judicial a las sociedades compradoras, que se practicará en el domicilio señalado para pago, para que los vendedores readquieran y reinscriban en el Registro de la Propiedad, la propiedad a su favor de la finca vendida, y adquieran su posesión, perdiendo las sociedades compradoras el 50 por 100 de las sumas abonadas por cuenta del precio, con el carácter de cláusula penal, por incumplimiento y por la utilización de la finca, así como las obras y mejoras realizadas en ella, todo lo cual quedará en beneficio de los vendedores como indemnización por perjuicios».

El día 23 de julio de 1991, el mismo Notario autorizó acta de requerimiento, por la que don Joaquín Gaztelu Díaz notifica a las sociedades anteriormente citadas, en virtud de la expresada condición resolutoria y al no haber sido pagado la parte del precio aplazado vencido el 25 de marzo de 1991, su voluntad de resolver la venta «en la proporción que en el dominio de la finca vendió a las requeridas».

II

Presentada copia de la referida acta en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1 (en cuya cláusula de suscripción de dicha copia, el Notario autorizante advierte que «es copia que libró

a instancia del recurrente, bajo su responsabilidad, y aún sin haber transcurrido el plazo legal de contestación de las sociedades referidas), fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos que se estiman insubsanables: 1.º Expedida la copia que se presenta sin haber transcurrido el plazo legal de contestación establecido en el artículo 204 del Reglamento Notarial, no hay constancia del allanamiento expreso o tácito de los compradores, sin el cual, la resolución pretendida sólo puede ser estimada y declarada por los Tribunales, únicos competentes para apreciar si existe o no una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de su obligación por parte de los compradores (sentencias del Tribunal Supremo de 3 junio 1970, 16 noviembre 1979 y 31 mayo 1982, entre otras muchas y Resolución de la Dirección General de los Registros de 29 de diciembre de 1982). 2.º No se hace la consignación del importe total del precio de la finca vendida en Banco o Caja oficial según previene el número 6 del artículo 175 del R.H. Tampoco cabe la deducción por cláusula penal que, al no constar la conformidad de los compradores, queda a la apreciación de los Tribunales (artículo 1.154 C.C.) (Rs. D.G. 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero de 1988 y 4 de febrero de 1988). El Puerto de Santa María, 16 de agosto de 1991.—El Registrador, Federico Monsalve Aulesiarte».

III

El Procurador de los Tribunales don Francisco de P. Baturone Heredia, en nombre de don Joaquín Gaztelu Díaz, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el requerido notarialmente no tiene plazo de contestación propiamente dicho, y el artículo 204 del Reglamento Notarial no tiene otro efecto que el de que si se contesta dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y ante el mismo Notario, esa contestación no devenga los honorarios de éste, sino que es gratuita. 2.º Que en lo referente a que no hay constancia del allanamiento expreso o tácito de los compradores, y, por lo cual, la resolución no puede ser estimada y declarada por los Tribunales, únicos competentes para resolver sobre la resolución contractual. Este motivo es inaceptable por las siguientes causas: a) Porque según lo contratado, que es ley entre las partes, para la resolución del contrato simplemente hace falta, según la estipulación 2.ª de la compraventa, que el pago no se lleve a cabo y que se deje constancia de lo mismo mediante un requerimiento notarial. La resolución es automática; b) Que si fuere necesaria la constatación de que las compradoras se allanarán o no a la resolución contractual, ésta no podría operarse nunca, pues, como se ha dicho, en cualquier momento podrán contestar al requerimiento sin necesidad de observar plazo de prescripción, caducidad o preclusión para ello; c) Que, precisamente porque los Tribunales de Justicia son los únicos competentes para decidir sobre la resolución contractual, no puede el Registrador de la Propiedad denegar la inscripción del requerimiento notarial como trámite previo a esa apreciación por los Tribunales, y d) Las sentencias que el Registrador cita en la nota de calificación, se refieren a cuestiones distintas y todas ellas de apreciación judicial y nunca registral. 3.º Que a lo que se refiere el artículo 175, regla 6.ª del Reglamento Hipotecario, es a los requisitos para la cancelación de la inscripción de la venta y lo que se deniega es la inscripción del requerimiento. Pero, además el importe total de la compraventa no hubiera podido nunca consignarse, porque el recurrente no recibió más que una primera entrega a cuenta de su parte proporcional en el dominio pro indiviso del inmueble, que transmitían todos los conductos y que por haber recibido sus respectivas participaciones no podían ejercitar la condición resolutoria, y aquel puso en su domicilio la cantidad que a su entender tenía que ofrecer a las compradoras y dejando constancia fehaciente de ello, y 4.º Que no puede decirse que no cabe la cláusula penal por no constar la conformidad de los compradores, cuando de forma expresa consta la aceptación en la escritura de compraventa.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: 1.º Que el primer apartado de la nota de calificación resulta de la interpretación que tanto el Tribunal Supremo como la Dirección General de los Registros y del Notariado han venido formulando de los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil, artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. Los artículos citados del Código Civil se complementan, pues el primero se aplica a toda clase de obligaciones recíprocas, y el segundo se refiere de modo concreto al supuesto de la compraventa de bienes inmuebles. Este es el criterio reiteradamente mantenido por el Tribunal Supremo en las sentencias de 28 de enero de 1944, 24 de junio de 1963, 28 de febrero de 1981, 7 de mayo de 1983. En consecuencia para que por aplicación del artículo 1.504 del Código Civil pueda tener lugar la resolución de contratos de compraventa de inmuebles es necesario que concurren los mismos requisitos que la jurisprudencia ha considerado exigibles a los supuestos de resolución derivados de la aplicación del artículo 1.124 del propio Código y que, por lo que al caso presente interesa, son fundamentales: 1.º Que el vendedor haya cumplido su obligación; 2.º Que realmente se haya producido el hecho, suficientemente constatado, del incumplimiento imputable al comprador; 3.º Que medie una voluntad deliberadamente rebelde en el cumplimiento de la obligación por parte de éste. Que la sentencia de 26 de enero de 1980 es terminante en este respecto y significativa la de 8 de febrero de 1975, y este último requisito ha sido aclarado en las sentencias de 21 de julio de 1990 y 16 de mayo de 1991. Que la Dirección General de Registros y Notariado sustenta el mismo criterio en la Resolución de 29 de diciembre de 1982. Que la apreciación de la existencia y alcance de los requisitos apuntados, en principio corresponde siempre a los Tribunales de Justicia y así lo ha declarado reiteradamente el Tribunal Supremo en sentencias de 21 de mayo de 1980, 30 de abril de 1981, 7 de marzo de 1983. Que en el caso que se estudia desde luego no consta de manera indubitada la voluntad obstativa al cumplimiento por parte del comprador ni que sea imputable al mismo el pretendido incumplimiento respecto del que si surge, en cambio, duda fundada derivada por un lado de la circunstancia de que siendo cinco los vendedores, sólo uno de ellos promueve la resolución por incumplimiento, guardando silencio los demás, y por otro lado, de la propia conducta del recurrente que no ha querido que constaran en el documento presentado a inscripción las manifestaciones que a este respecto pudiera hacer el comprador, por lo que no cabe duda que los criterios jurisprudenciales apuntados tendrían plena aplicación al presente supuesto, siendo los Tribunales de Justicia los únicos que pudieran apreciar si han concurrido o no los requisitos necesarios para que la resolución se produzca. Que del contenido de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario, se deduce que el requisito para que la resolución se produzca es que se cumpla la condición, o sea la falta de pago, y por tanto, es preciso justificar suficientemente el hecho de incumplimiento del pago del precio con los requisitos exigidos por la jurisprudencia, justificación que si no resulta de los documentos presentados, no puede ser apreciada por el Registrador y habrá de ser la autoridad judicial quien determine la procedencia o improcedencia de la resolución contractual. Que hay que citar las Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 17 de noviembre de 1978 y la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de abril y 6 de mayo de 1991. Que en el caso que aquí se contempla la pretendida falta de pago, y el cumplimiento de los demás requisitos para que opere la resolución del contrato, resultan solo de la mera manifestación del vendedor. Que el comprador puede contestar cuando lo estime conveniente, pero producirá distinto efecto tal contestación según si se haga antes o después de transcurridos dos días desde la notificación. La finalidad del requerimiento es obtener allanamiento del comprador para que no ponga obstáculos a la resolución (así lo declara la sentencia de 11 de noviembre de 1943, 11 de mayo de 1979, 23 de mayo de 1981 entre otras) y, por ello, debe quedar constancia del requerimiento, porque si no lo hay, la cuestión ha de quedar necesariamente sometida a la decisión de los Tribunales. Que el recurrente en alguno de sus argumentos alegados coincide con la nota de calificación. Que las sentencias citadas en la nota de calificación contemplan supuestos de resolución de compraventa de inmuebles al amparo del artículo 1.504 del Código Civil. Que, por tanto, que cuando el pretendido incumplimiento por parte del comprador resulta sólo de las manifestaciones del vendedor, se trata de un caso de incumplimiento unilateralmente apreciado, al que la jurisprudencia niega virtualidad resolutoria, por lo que no será posible practicar operación registral alguna. 2.º Que en lo referente al segundo apartado de la nota de calificación. Que el efecto principal de la resolución es la obligación de ambas partes de restituirse lo percibido que para los casos de resolución establece el artículo 1.123 del Código Civil, que guarda una íntima relación con la obligación de consignación prevista en el artículo 175, 6.º del Reglamento Hipotecario, que, a su vez, ha de considerarse

complementario del artículo 59 del mismo Reglamento y aplicables conjuntamente, en la esfera registral a la resolución contractual derivada de la aplicación de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 1.504 del Código Civil, que es la que pretende ejercitar en el caso que se trata. Este es el criterio sustentado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 29 de diciembre de 1982, que confirma la de 17 de noviembre de 1978. Que la Resolución primeramente citada dice que la consignación a que se refiere el artículo 175, 6.º del Reglamento Hipotecario, comprende todos los plazos que hayan sido pagados, sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal, cuando pudiere tener aplicación la corrección judicial prescrita en el artículo 1.154 del Código Civil. Criterio que se confirma en las Resoluciones de 19 de enero y 2 de febrero de 1988. Este es el sentido del motivo segundo de la nota de calificación. Que hay que tener en cuenta la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de enero de 1990.

V

El Notario autorizante del documento informó: 1.º Que se consideran ajustados a derecho tanto los motivos de denegación de la inscripción expresado en su nota por el señor Registrador, cuanto las razones alegadas por el mismo como fundamento jurídico de la calificación. 2.º Que el acta autorizada el día 22 de julio de 1991, tenía por objeto «notificar» a sus destinatarios una serie de extremos, de los que destaca la decisión unilateral del señor Gaztelu de readquirir y reinscribir en el Registro de la Propiedad la proporción en el dominio de la finca que vendió a las sociedades requeridas. Que se dan las siguientes circunstancias: La venta fue de toda la finca y no de la respectiva cuota indivisa que a cada condueño pertenecía, es decir que se pactó un solo negocio; que el crédito constituido por la parte aplazada del precio se configuró como una especie de «crédito sindicado» o en mano común; que, como consecuencia, la facultad resolutoria resultó atribuida a todos los vendedores en conjunto. Que, en conclusión, la venta configurada como un negocio unitario sobre la totalidad de la finca resultante de la agrupación, no se aviene con la posibilidad de ejercicio parcial por los vendedores de la facultad resolutoria, lo que conduce al examen de los artículos 1.151, 1.471, 2.º y 1.479, 1.º y 2.º del Código Civil. Que se considera que don Joaquín Gaztelu por sí solo, carece de legitimación para promover el ejercicio de la acción resolutoria ni respecto de la finca total ni respecto de la participación indivisa que le pertenecía hasta su venta, pero debe reconocerse interés legítimo para promover el acta de referencia. Que la necesidad de que tenga lugar el allanamiento expreso o tácito del comprador a la decisión resolutoria del vendedor o el transcurso del plazo de contestación sin que la misma se haya producido, se presenta como el cauce más adecuado para la constatación por el Registrador del allanamiento y, por tanto, la copia expedida antes de la contestación o del transcurso del plazo, ha de reputarse incompleta a los efectos de lograr la iniciación de la resolución.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en los mismos argumentos alegados por éste.

VII

El Procurador de los Tribunales don José Sánchez Jáuregui, en nombre de don Joaquín Gaztelu Díaz, interpuso recurso de apelación contra el auto presidencial y añadió: Que el recurso se interpone contra la denegación de la inscripción exclusiva del requerimiento, sólo como notificación de voluntad resolutoria. Que la calificación registral negando toda inscripción es excesiva y falta de fundamento y debió de inscribirse el requerimiento notarial parcialmente en cuanto íntegra una manifestación de voluntad y aunque se rechace la inscripción de cumplimiento de la condición resolutoria y la nueva inscripción de dominio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 2 y 42.1 de la Ley Hipotecaria y 7 y 117 del Reglamento Hipotecario.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad copia autorizada de acta notarial por la que se notifica al comprador la voluntad del vendedor de «readquirir y reinscribir a su nombre» el dominio de los bienes vendidos, por impago de la parte del precio que fue aplazado y garantizado con condición resolutoria explícita, el Registrador deniega la inscripción por

los defectos señalados en la nota impugnada, la cual fue posteriormente confirmada por auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia. Contra dicho auto se alza el recurrente solicitando, no la reinscripción del dominio a su favor sino, al menos, la inscripción del acta notarial aludida en el Registro de la Propiedad «como notificación de la voluntad resolutoria», «aunque se deniegue la inscripción del cumplimiento de la condición resolutoria y del dominio nuevamente a favor del requiriente-vendedor, sin entrar en el hecho de que proceda o no la resolución contractual».

2. Si se tiene en cuenta: a) La concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la nota de calificación (artículo 117 del Reglamento Hipotecario); b) Que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción de los actos y contratos de trascendencia jurídico-real inmobiliaria (cfr. artículos 1, 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario); deberá rechazarse la pretensión del recurrente sin que pueda ser estimada la alegación de indefensión, toda vez que siempre tiene abierta la vía de la anotación preventiva de la demanda en la que ejercite la acción resolutoria (artículo 42-1 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

Madrid, 25 de abril de 1996.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Ilmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

12242 RESOLUCION de 24 de mayo de 1996, del Instituto de Turismo de España, por la que se amplía el plazo de presentación de solicitudes a la oferta pública de servicios en aplicación del Plan Marco de Competitividad del Turismo Español (1996-1999).

El Plan Marco de Competitividad del Turismo Español 1996-1999 fue aprobado por el Consejo de Ministros en su reunión de 12 de enero de 1996 y su ejecución dio lugar a la adopción de un conjunto de medidas administrativas y estímulos económicos.

Entre esas medidas figura la Resolución de 19 de abril de 1996, del Instituto de Turismo de España, por la que se convoca la oferta pública de servicios para la mejora de la competitividad en aplicación del Plan Marco de Competitividad del Turismo Español (Plan Futuros 1996-1999).

En el texto de la Resolución se establece un plazo de treinta días naturales para la presentación de solicitudes, contados a partir del día siguiente al de la publicación de la Resolución en el «Boletín Oficial del Estado».

Después de la publicación de la citada Resolución ha tenido lugar el cambio de sede del Instituto de Turismo de España, que ha producido retrasos y perturbaciones en la normal comunicación con los ciudadanos, lo que aconseja ampliar el plazo para la presentación de solicitudes.

Por cuanto antecede y en cumplimiento de los artículos 54.1.e) y 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que autoriza a la Administración a conceder de oficio una ampliación no superior a la mitad de los plazos establecidos en las disposiciones administrativas si las circunstancias lo aconsejan y no se perjudican derechos de terceros, dispongo:

Primero.—Ampliar el plazo de presentación de solicitudes para concurrir a la oferta pública de servicios en aplicación del Plan Marco de Competitividad del Turismo Español (1996-1999), convocada por la Resolución de 19 de abril de 1996, hasta el 15 de junio de 1996.

Segundo.—La presente Resolución entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 24 de mayo de 1996.—El Secretario de Estado de Comercio, Turismo y Pymes, Presidente de Turespaña, José Manuel Fernández Norriella.

12243 ORDEN de 1 de diciembre de 1995 por la que se anulan los beneficios fiscales previstos en el artículo 20 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales, concedidos a la empresa «Sistemas de Proyección, Sociedad Anónima Laboral» con fecha 12 de noviembre de 1990.

Vista la Resolución del Instituto Nacional de Fomento de la Economía Social del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de fecha 11 de agosto de 1995, en relación con la empresa «Sistemas de Proyección, Sociedad Anónima Laboral», con número de identificación fiscal A-78696960;

Resultando: Que a petición de la empresa se ha procedido a la transformación de dicha sociedad anónima laboral en sociedad limitada, según escritura autorizada ante el Notario de Madrid don Raúl González Pérez, número de protocolo 1.776, de fecha 28 de junio de 1995;

Resultando: Que el Instituto Nacional de Fomento de la Economía Social del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, de acuerdo con las competencias atribuidas por el artículo 4 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales («Boletín Oficial del Estado» del 30), inscribió a la empresa de referencia en el Registro Administrativo de Sociedades Anónimas Laborales con el número 7.152;

Resultando: Que en virtud de la Resolución antes mencionada el Instituto Nacional de Fomento de la Economía Social ha procedido a dar de baja y cancelar en el Registro a la citada empresa como sociedad anónima laboral desde la fecha de la Resolución;

Resultando: Que de acuerdo con el artículo 21.1, a) de la Ley 15/1986, de 25 de abril, para disfrutar de beneficios fiscales las sociedades anónimas laborales han de estar inscritas y no descalificadas en el citado Registro;

Resultando: Que de conformidad con el artículo 5.3 del Real Decreto 2696/1986, de 19 de diciembre, sobre tramitación de la concesión de beneficios tributarios a las sociedades anónimas laborales en virtud de lo dispuesto en la Ley 15/1986, de 25 de abril («Boletín Oficial del Estado» de 3 de enero de 1987), una vez recibida certificación de la Resolución determinante de la baja en el Registro Administrativo de Sociedades Anónimas Laborales, el Ministerio de Economía y Hacienda dictará Orden para la pérdida de los beneficios tributarios concedidos con anterioridad;

Vistas las Ley 15/1986, de 25 de abril, de sociedades anónimas laborales; el Real Decreto 2696/1986, de 19 de diciembre, sobre tramitación de la concesión de beneficios tributarios a las sociedades anónimas laborales y demás disposiciones de aplicación;

Considerando: Que se cumplen los requisitos previstos en la Ley para estos casos,

Este Ministerio, a propuesta del Delegado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Madrid, acuerda que los beneficios fiscales concedidos a la empresa Sistemas de Proyección por Orden de fecha 1 de diciembre de 1995 queden anulados a partir de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de transformación en sociedad limitada.

Contra la presente Orden se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso de la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de recepción de la notificación de la Orden.

Madrid, 1 de diciembre de 1995.—P. D. (Orden de 12 de julio de 1993), el Delegado especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Carlos García de Vinuesa.

Excmo. Sr. Secretario de Estado de Hacienda.

12244 ORDEN de 27 de febrero de 1996 por la que se conceden los beneficios fiscales previstos en el artículo 20 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, y en la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, a la empresa «Isatel, Sociedad Anónima Laboral».

Vista la instancia formulada por la entidad «Isatel, Sociedad Anónima Laboral», con NIF A81197618, en solicitud de concesión de los beneficios fiscales previstos en el artículo 20 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales («Boletín Oficial del Estado» del 30), y en la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1991, de 16 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» del 17), y

Resultando: Que en la tramitación del expediente se han observado las disposiciones de carácter reglamentario que a estos efectos establece el Real Decreto 2696/1986, de 19 de diciembre, sobre tramitación de la concesión de beneficios tributarios a las Sociedades Anónimas Laborales,