

## VI

Con fecha 2 de julio de 1993 tiene entrada en el Tribunal Superior de Justicia de Madrid recurso de apelación por parte del Registrador de la Propiedad para ante esta Dirección General, de auto citado en la exposición anterior en base a los mismos fundamentos contemplados en su informe en cuanto al primero de los defectos y señalando respecto al segundo que lo invocó subsidiariamente por ser el criterio o doctrina mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus resoluciones.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.265, 1.274 y 1.315 a 1.444 del Código Civil y las Resoluciones de 2 de febrero de 1983, 10 de abril de 1989, 14 de abril de 1989, 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 7 de octubre de 1992 y 11 de junio de 1993:

1. En el presente recurso se cuestiona si es válida e inscribible el pacto entre cónyuges casados en régimen legal de gananciales, en virtud del cual uno de ellos aporta a la sociedad conyugal la nuda propiedad de una finca y el pleno dominio de otra y participación indivisa que había adquirido por donación en estado de soltero, mediando la aceptación del otro cónyuge.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (véanse Resoluciones de 10 de marzo de 1989, 14 de abril de 1989 y 7 y 26 de noviembre de 1992) que son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges —y, por ende, entre sus patrimonios privativos y en consorcio (véase artículo 1.223 del Código Civil)—, siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (véase artículo 609 del Código Civil), entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes, como categoría autónoma y diferenciada, con sus propios elementos y características, y cuyo régimen jurídico vendrá determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales (artículos 609, 1.255 y 1.274 del Código Civil) y, subsidiariamente, por la normativa general del Código Civil. Lo que ocurre, en el presente caso, es que no se precisa debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación verificado y, especialmente, su causa (véanse artículos 1.261.3.º y 1.274 y siguientes del Código Civil), siendo así que la exacta especificación de ésta es imprescindible para accederse a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa o presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda cumplir con la función calificadora en su natural extensión, y después practicar debidamente los asientos que procedan (véanse artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 193.2.º del Reglamento Hipotecario). Téngase en cuenta, además, el diferente alcance de la protección de nuestro Registro de la Propiedad dispensa en función de la onerosidad o gratuidad de la causa del negocio inscrito (véase artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto revocando el auto apelado en cuanto al segundo de los defectos de la nota que es objeto de impugnación, confirmándolo en cuanto al resto.

Madrid, 28 de mayo de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

**16209** RESOLUCIÓN de 30 de mayo de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Ramos Bujalance, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 20 de Madrid a inscribir un documento notarial de autocarta de pago y cancelación de condición resolutoria, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Ramos Bujalance, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 20 de Madrid, a inscribir un documento notarial de autocarta de pago y cancelación de condición resolutoria, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

## I.

El día 11 de abril de 1973, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don Felipe Gómez Acebo Santos, la sociedad «Pistas y Obras, Sociedad Anónima», vendió a don Enrique Ramos Bujalance, una vivienda sita en la ciudad residencial «Santa Eugenia», de Madrid. En la estipulación segunda de dicho documento se establece: «El precio de esta compraventa es el de 711.000 pesetas, de las cuales 332.172 pesetas, declara el representante de la sociedad vendedora haberlas recibido con anterioridad a este acto de la parte compradora, y a favor de ésta otorga plena carta de pago por dicha suma. 223.000 pesetas las retiene en su poder la parte compradora, para atender el pago y cancelación de la hipoteca que grava la finca descrita, relacionada en el apartado correspondiente en la cual se subroga. Y el resto, o sea, 155.838 pesetas, quedan aplazadas de pago para ser satisfechas por la parte compradora, en la forma siguiente: Mediante el pago de 38 letras de cambio mensuales, iguales y sucesivas, con vencimientos al día 30 de cada mes, comenzando el primer vencimiento el presente mes de abril, por importe de 4.101 pesetas, cada una de ellas. La falta de pago de cualquiera de los plazos antes dichos, dará lugar a la resolución "ipso iure" del contrato, con pérdida del 50 por 100 de las cantidades entregadas, cuya condición explícita y con efectos reales se inscribirá en el Registro de la Propiedad, bastando para que en el mismo pueda verificarse nueva inscripción de la finca descrita, a nombre de la sociedad "Pistas y Obras, Sociedad Anónima", que ésta acredite por Acta Notarial haber notificado a la parte compradora la resolución del contrato por falta de pago, fijándose como domicilio para la práctica de dicha notificación, la misma finca objeto de este contrato». El día 5 de junio de 1985, ante don Fernando Monet y Antón, Notario de Madrid, don Enrique Ramos Bujalance otorgó escritura de autocarta de pago y cancelación de condición resolutoria en la que manifiesta que ha satisfecho el total precio aplazado, mediante pago de las cambiales (expresadas en la anterior escritura) que son las únicas existentes entre partes, exhibiendo al señor Notario 38 letras de cambio que comprueba e identifica por sus vencimientos, cantidades, librado y librador, y que en todos cuyos datos coinciden con los referenciados, y a su instancia levanta acta notarial justificativa de que, efectivamente, obran en poder del compareciente las letras mencionadas anteriormente y consiguientemente, formaliza por sí solo la presente carta de pago del precio aplazado y cancela y deja sin valor ni efecto alguno la condición resolutoria pactada en la escritura de compraventa.

## II

Presentado el anterior documento en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación a que se refiere el precedente documento en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, al no estar suficientemente acreditada en la escritura de compraventa la letra de cambio representativa del precio aplazado, no acreditándose el consentimiento de la sociedad "Pistas y Obras, Sociedad Anónima". Contra esta nota cabe recurso gubernativo durante cuatro meses ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Madrid, 25 de junio de 1993. El Registrador».

## III

Don Enrique Ramos Bujalance interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la compañía vendedora de la vivienda y libradora de los efectos y a cuyo favor se constituyó la condición resolutoria quebró hace muchos años, por lo que fue imposible contar con ella para que declarase que, habiendo percibido todas las cantidades derivadas de las cambiales, quedaba cancelada la condición resolutoria. Que si no se describieron ni identificaron las cambiales en la escritura de compraventa, es atribuible exclusivamente a la impericia de la quebrada y no del comprador; por lo tanto se trata de un hecho insubsanable. Que en la nota denegatoria no se contiene ni una sola referencia legal ni normativa. En aras de la seguridad jurídica y del tráfico, no debe mantenerse tal situación. Que lo decisivo es que las letras se pagaron y que un depositario de la fe pública lo comprueba, verifica y da fe de ello. Por otra parte, han prescrito todas las acciones derivadas de las cambiales como las reales que pudieran corresponder.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota informó: Que mantiene en todos sus extremos la nota de calificación denegatoria, basándose en los razonamientos reiterados y constantes de la Dirección General de los Registros y del Notariado de las Resoluciones de fecha 21 de julio y 3 de diciembre de 1986 y 16 de septiembre de 1987.

## V

El Notario autorizante del documento informó: Que en el presente caso una parte mínima del precio quedó aplazada para ser pagada mediante las letras de cambio a que la escritura de compraventa se refiere, y en la escritura autorizada y cuya inscripción se deniega se dice que el interesado comprador que fue deudor del precio aplazado ha pagado y liquidado éste, pues tiene en su poder y como pagadas las mismas 38 cambiales a que se contraía la cláusula del precio aplazado y condición resolutoria; y tales cambiales se exhiben al Notario y que éste da fe de la identidad y pago de las letras en cuestión, identificándolas con sus datos. Que la fe del Notario cubre su afirmación y contra ella sólo cabe la prueba en contra, o la declaración superior de que no basta la declaración notarial en estos casos. Que hay que agregar la consideración en este caso de la quiebra de la vendedora, el transcurso del plazo, la «probatio diabolica» a que se somete a la parte compradora y recurrente, los gastos que se están ocasionando y los graves perjuicios que se la irrogan por mantener en folio registral de su finca una carga materialmente inexistente.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota del Registrador, fundándose en que la perfecta y precisa acta notarial de 1985 contiene la acreditación suficiente del único hecho esencial para poder cancelar la condición resolutoria: El pago de las letras que se pusieron en circulación al otorgarse la escritura de compraventa, pues la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado exigiendo serie y número de las cambiales está invalidada en el caso presente porque, en cambio, el propio Registro no la tuvo en cuenta cuando inscribió la escritura de compraventa.

## VII

El señor Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: A) Que se entiende no hubo incongruencia por el hecho de negar la inscripción a la escritura de cancelación de la condición resolutoria explícita a causa del defecto de no estar suficientemente acreditado en la escritura de compraventa la letra de cambio representativa del precio aplazado, pues fue correcto en su día el admitir a inscripción la escritura de compraventa en la que se constituía entonces la condición y es, asimismo, igualmente correcto denegar hoy la cancelación de dicha condición, puesto que para cancelar sí que es necesaria una perfecta identificación de las letras de cambio representativas del precio aplazado de la compraventa, mientras que para inscribir su constitución, este requisito no era preciso en dicho momento. Que se considera que no es correcto el razonamiento del Tribunal Superior, por cuanto que: 1. No se trata de supuesto alguno en el que el Registro de la Propiedad se vuelva contra sus propios actos; y 2. Sí que es requisito imprescindible el que se consigne en el título inscribible la clase, serie y numeración de las letras de cambio. Que como argumentos a favor hay que citar: a) Las Resoluciones referidas en el informe elaborado en defensa de la nota de calificación, y b) No procede aplicar la doctrina jurisprudencial de los «actos debidos» al presente caso, por lo siguiente: 1.º No reunir todos los requisitos del pago como causa extintiva de las obligaciones; 2.º Que conforme al artículo 1.170 del Código Civil, en este supuesto nunca se podría saber si se pagaron efectivamente o no tales letras de cambio; 3.º Nuestro derecho positivo no recoge en ningún precepto la cancelación por pago de una condición resolutoria. B) Que la consideración de ser suficiente para poder cancelar la condición resolutoria el acreditar el único hecho esencial del pago efectivo de las letras de cambio puestas en circulación al otorgarse la escritura de compraventa, se estima que no es correcto por las siguientes apreciaciones: 1.ª Todo documento, aun cancelatorio, ha de ser previamente calificado por el Registrador. La facultad de resolver el originario contrato de compraventa es el ejercicio de unos derechos nacidos de un pacto contractual, ejercitable, en principio, solamente por sus legítimos titulares en el documento de la compraventa. Admitir lo contrario podría causar perjuicios a terceros interesados. Sería una renuncia de sus derechos por parte del vendedor. 2.ª La postura de la doctrina jurídica. 3.ª La

parte compradora carece de legitimación para ejercitar los derechos derivados de la opción resolutoria, puesto que el titular, según el Registro, es sólo la parte vendedora. 4.ª La Resolución de 16 de septiembre de 1987. Y 5.ª La más reciente Resolución de 2 de septiembre de 1992. En el supuesto contemplado no se dan las circunstancias y, en especial, falta todavía la disolución de la sociedad vendedora, puesto que «Pistas y Obras, Sociedad Anónima» se encuentra en situación jurídica de quiebra y toda su contratación es otorgada, en su nombre y representación, por dos síndicos y un comisario.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4, 6, 608, 1.255, 1.237, 1.270, 1.271 y 1.273 del Código Civil; 444 del Código de Comercio (en su redacción anterior a la Ley Cambiaria); 2, 3, 23, 40, 79, 82, 103, 136 y 156 de la Ley Hipotecaria; 56, 173, 179, 193 y 353 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 1984 y las Resoluciones de 27 de septiembre de 1924, 25 de octubre de 1932, 11 de diciembre de 1974, 22 de agosto y 28 de noviembre de 1978 y 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 16 de septiembre de 1987 y 2 de septiembre de 1992.

1. La cuestión planteada consiste en determinar si cabe admitir como medio de acreditar el pago del precio aplazado por el comprador, a efectos de cancelar registralmente la condición resolutoria que lo garantiza, el acta notarial de la que resulte que obran en poder de dicho comprador letras que se identifican exclusivamente por la especificación del librador (vendedor), del librado aceptante (comprador), del importe nominal de la cambial y de la fecha de su vencimiento, sin ninguna otra referencia a las restantes menciones del entonces vigente artículo 444 del Código de Comercio, ni a la serie y número de las mismas.

2. Esta cuestión es similar a la resuelta por las Resoluciones de 21 de julio y 3 de diciembre de 1986 y 16 de septiembre de 1987 y, como en ellas se declaró la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, así como la de la documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su acceso al Registro (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) conduce a la necesaria cancelación de un asiento cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículos 2-1.º, 79-2.º de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento). Por tanto, en el caso contemplado, si lo que se pretende es cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía de la parte del precio aplazado, porque ha tenido lugar su pago (conforme a cancelación que deberá reflejarse en el asiento correspondiente, conforme al artículo 193-2.º del Reglamento Hipotecario), será requisito ineludible la justificación de la realidad de dicho pago y de su correspondencia con el crédito cuya garantía se trata de cancelar.

Ahora bien, dado que el precio aplazado se incorporó a determinadas letras de cambio que no fueron debidamente identificadas en el título básico, por cuanto se omitió en su descripción su serie y número, y habida cuenta de la naturaleza privada del documento cambiario, no cabe deducir del acta presentada una prueba suficiente, a efectos registrales, de la realidad del pago de la parte del precio garantizada.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y confirmar la nota del Registrador.

Madrid, 30 de mayo de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**16210** RESOLUCIÓN de 1 de junio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Rafael García Valdecasas Ruiz, en nombre de doña María Romero Vega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga, número 8, a inscribir un testimonio de auto dictado en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Rafael García Valdecasas Ruiz, en nombre de doña María Romero Vega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga, número 8, a inscribir un testimonio de auto dictado en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.