

y número de identificación, en el de maquinaria. Todo ello para una correcta coordinación de las oficinas registrables y para la perfecta identificación de los bienes y derechos aportados a una sociedad (artículo 133 del Reglamento del Registro Mercantil y Resoluciones de 9 de abril y 31 de octubre de 1986).

V

El Notario recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el problema debatido, en cuanto al fundamento primero de su acuerdo, no debe ser la existencia o no de la sociedad civil, sino si el patrimonio o negocio aportado pertenece a la sociedad civil o a los aportantes, ya que el poder de disposición dependerá de la titularidad, y en la escritura los aportantes manifiestan siempre que el patrimonio aportado es de su propiedad, sin que ello sea incompatible con el hecho de que el negocio pudiera estar organizado antes como sociedad civil. Que si lo que se precisa es que el negocio pertenece en realidad a la sociedad civil y que los socios no pueden aportarlos y la sociedad civil debe transformarse en sociedad de responsabilidad limitada. Esta posibilidad no se recogía en la Ley de 17 de julio de 1953. Que para dicha transformación el artículo 218 del Anteproyecto del Reglamento del Registro Mercantil parece exigir similares requisitos a los que se cumplen en la escritura de constitución de la sociedad de responsabilidad limitada. Que las normas relativas al saneamiento protejan también el interés de los terceros acreedores de la sociedad que podrán ejercitar la acción subrogatoria del artículo 1.111 del Código Civil. Que el artículo 9 de la Ley de Responsabilidad Limitada de 1953 establecía la responsabilidad solidaria de todos los socios, frente a la sociedad y frente a terceros, por la realidad y valoración de las aportaciones no dinerarias. Por consiguiente, el régimen de control de las aportaciones no dinerarias en la citada Ley no resultaba tan riguroso como en la Ley de Sociedades Anónimas. Por un lado, el artículo 133 del Reglamento del Registro Mercantil exige, cuando se aporten bienes o derechos individualizados a una sociedad anónima, que éstos se describan y que se indique su valor y, en cambio, si se aporta una empresa o establecimiento comercial, industrial o de servicios, únicamente exige que se describan los bienes y derechos registrables, no lo demás, y que se indique únicamente el valor del conjunto, no de cada uno de los elementos aportados, permitiendo, por otra parte, que el resto de los bienes puedan relacionarse en inventario.

Fundamentos de Derecho

Vistos: El artículo 9 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 17 de julio de 1953 y el artículo 133 del Reglamento del Registro Mercantil de 29 de diciembre de 1989.

1. El primer defecto de la nota de calificación, en cuanto presupone que los bienes aportados pertenecen a una persona jurídica, debe ser rechazado, pues de los términos de la escritura calificada y de la posterior de rectificación se desprende que la aportación del negocio a la sociedad constituida no es verificada por una determinada persona jurídica, lo que ciertamente exigiría, como entiende el Registrador, el cumplimiento de los requisitos exigibles para la disposición de sus bienes o la previa liquidación o transformación de la sociedad, sino por los socios, en su condición de personas físicas. Así se desprende de los términos de la cláusula tercera de la escritura calificada, en la que, tras consignar que las aportaciones son efectuadas por los tres socios fundadores, se dice expresamente que «el desembolso se efectúa mediante la aportación, en pleno dominio, de la totalidad del patrimonio empresarial del negocio... de su propiedad...», a la vez que manifiestan que «... el negocio aportado, así como los bienes que lo integran, les pertenecen por justos y legítimos títulos, en la misma proporción en que ahora suscriben las participaciones de la nueva sociedad». La titularidad del negocio resulta avalada por la concurrencia al acto dispositivo del cónyuge del único aportante casado en régimen de gananciales; y la misma conclusión debe extraerse de la escritura de rectificación en la que se indica que «... los comparecientes aportaron a la sociedad una empresa de su propiedad...»; y todo ello teniendo en cuenta que la naturaleza mobiliaria de los bienes aportados impone menores exigencias a la hora de acreditar la titularidad de los aportantes.

La manifestación de los otorgamientos relativa a que el negocio aportado gira con un nombre determinado no debe alterar las anteriores conclusiones, toda vez que las letras SCP agregadas a la denominación, por no responder a un criterio previamente normalizado (cfr. artículo 368 del Reglamento del Registro Mercantil), no resultan suficientemente reveladoras de la existencia de un ente societario distinto de cada una de las personas que actúan como propietarios de los bienes aportados, sin per-

juicio de la trascendencia que la citada declaración pueda eventualmente tener en el orden tributario.

2. El segundo defecto de la nota se concreta en la exigencia de presentación de inventario con la valoración individual de los bienes que integran el inmovilizado material del balance de empresa aportada y la necesidad de proceder a la identificación de los mismos en cuanto tales bienes o derechos fueran registrables. En este apartado, procede confirmar en parte el criterio del Registrador: En efecto, la obligación de que en los casos de aportación de una empresa o establecimiento comercial, industrial o de servicios se describan en la escritura los bienes y derechos registrables (cfr. artículo 177 en relación con el 133, número 1, del Reglamento del Registro Mercantil entonces vigente), y que encuentra su fundamento no sólo en razones de protección de terceros, sino de coordinación entre los distintos Registros públicos, no se encuentra debidamente cumplida en el presente supuesto, pues la exigencia debe entenderse referida a todos los bienes susceptibles de causar inscripción en cualquier Registro público de carácter jurídico cuyos asientos produzcan efectos frente a terceros, como ocurre, en el presente supuesto, con la maquinaria industrial y vehículos automóviles que figuran en el balance de la empresa aportada, o maquinaria, instalación y utillaje y elementos de transporte, como reza en el segundo balance rectificado, que no han sido debidamente descritos (confróntense artículos 34, 35, 42 y 43 LHMPSD, de 16 de diciembre de 1954; 20 y 21 de su Reglamento, de 17 de junio de 1955; 6.3.^a de la Ley de 17 de julio de 1965 sobre venta a plazos de bienes muebles, y 2.º del Decreto de 12 de mayo de 1966, que la desarrolla), sin que la declaración de los particulares en la escritura rectificatoria acerca del carácter no inscribible de los bienes aportados tenga relevancia alguna, a la vista de lo relacionado en aquel balance. Por el contrario, no resulta justificada la exigencia de una valoración individual de los bienes del activo aportado, pues aquella misma norma reglamentaria que regula la inscripción de las aportaciones de empresas tan sólo exige la valoración del conjunto o unidad económica.

Esta Dirección ha estimado parcialmente el presente recurso, revocando la decisión y la nota del Registrador en cuanto al primero de sus puntos y la parte del segundo relativa a la valoración de los bienes aportados, y desestimarlos en cuanto a la otra parte de los defectos, el referente a la descripción de los bienes, que se confirma.

Madrid, 23 de febrero de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Señor Registrador Mercantil de Barcelona número VII.

6238

RESOLUCIÓN de 24 de febrero de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Luis Pastor Ferrer, en nombre de «Centro Empresarial Aragonés, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Rafael Rodríguez García, Registrador de la Propiedad de Madrid número 22, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Luis Pastor Ferrer, en nombre de «Centro Empresarial Aragonés, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Rafael Rodríguez García, Registrador de la Propiedad de Madrid número 22, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 26 de noviembre de 1979, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, don Julio Albi Alguero, «Centro Empresarial Aragonés, Sociedad Anónima» adquirió de los esposos don José Clemente Alcaraz y doña Justa Sánchez Navarro, una participación de cinco mil doscientas setenta y seis partes indivisas de las catorce mil quinientas cuarenta y seis partes que comprende el local de negocio sito en Madrid, en la planta baja de la avenida de América, número 58, que consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Madrid número 22, finca registral número 33.461, determinando dicha adquisición la inscripción quinta. El día 14 de septiembre de 1983, «Centro Empresarial Aragonés, Sociedad Anónima», ante Notario de Madrid, don Juan García Atance, vendió dicha participación indivisa a don Juan Fernández Montreal y a su esposa doña Con-

cepción Díaz Lazo, haciendo constar una condición resolutoria expresa sobre la participación indivisa vendida para el caso de impago de la parte del precio aplazado. Dicha venta determinó la inscripción sexta.

Con fecha 28 de octubre de 1987, los titulares de la situación de condominio de la finca registral citada (33.461), disuelven el condominio existente entre ellos, dividiendo materialmente la finca, en dos fincas independientes, números registrales 1.571 y 1.573, que en razón de sus respectivas participaciones indivisas se adjudican según sus respectivas inscripciones, la primera a los esposos don Juan José Fernández Montreal y doña Concepción Díaz Lazo, y la segunda a los esposos don José Clemente Alcaraz y doña Justa Sánchez Navarro.

La finca registral número 1.571, con fecha 24 de febrero de 1993, es objeto de anotación de embargo letra A. En la finca registral número 1.573, se practica la inscripción segunda en la que consta la venta por sus propietarios a los esposos don Juan José Fernández Montreal y doña Concepción Díaz Lazo; con fecha 18 de mayo de 1992, se hace constar en el Registro de la Propiedad (inscripción tercera) que la condición resolutoria pactada en la inscripción sexta de la primitiva finca número 33.461, sólo afecta a la finca registral 1.571; el día 4 de septiembre de 1992, como consecuencia de haberse pactado el régimen de separación de bienes y consiguiente liquidación de la sociedad de gananciales del matrimonio, se hace constar en la inscripción cuarta la adjudicación de la finca al esposo don Juan José Fernández Montreal; con fecha 24 de febrero de 1993 es objeto de la anotación preventiva letra A y con fecha 9 de junio del mismo año de la anotación preventiva letra B, y el día 27 de noviembre de 1993 se practica la inscripción quinta por la que consta la venta a «Promociones Mercomún, Sociedad Anónima».

Como consecuencia de la falta de pago de la parte de precio aplazado, y en virtud de la condición resolutoria que consta en la inscripción sexta de la finca 33.461, «Centro Empresarial Aragonés, Sociedad Anónima», interpuso demanda contra el deudor que dio origen al juicio declarativo de menor cuantía número 912/1986 del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Madrid, que fue resuelto por Sentencia de 23 de noviembre de 1988. El día 11 de diciembre de 1993, el Magistrado-Juez de dicho Juzgado expidió mandamiento, acordando la cancelación de la inscripción a que dió origen la escritura de 14 de septiembre de 1993, así como las posteriores inscripciones, describiéndose la finca en cuestión.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 22 fue calificado con nota de 8 de febrero de 1994 denegando las cancelaciones ordenadas. Dicho mandamiento fue retirado y nuevamente aportado con una adición de fecha 3 de marzo de 1994, acompañando testimonio de la Sentencia dictada que es firme, haciendo constar que queda subsistentes la inscripción quinta, folio 231, de la finca registral 33.461; que, no obstante, debe ser cancelada, en virtud de la Sentencia dictada en los presentes autos, la inscripción sexta, así como todas aquellas posteriores que vengan afectadas por ésta y relativas a la finca registral dicha de ese Registrador de la Propiedad número 22, independientemente de terceros adquirentes a quienes la expresa condición resolutoria afecte, y fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado en este Registro el precedente mandamiento el día 14 de enero de 1994 con el número 770 del Diario 10, calificado con nota del mismo Registro el 8 de febrero del mismo año, retirado para subsanar defectos y aportado de nuevo con adición de fecha 3 de los corrientes, se deniegan las cancelaciones ordenadas en dicha adición por haberse observado los siguientes defectos: Primero: Porque la condición resolutoria originaria de las cancelaciones ordenadas afecta solamente a una participación indivisa de 36,272 por 100 de la finca registral número 33.461, según su inscripción sexta que ahora se ordena cancelar en la referida adición, finca que como ya se indicó en la nota de calificación antes citada de este Registro como defecto cuarto, ha pasado a formar por división material las fincas registrales número 1.571 y 1.573, de las cuales la número 1.571 figura inscrita en la actualidad a favor del demandado don Juan José Fernández Montreal, casado con doña Concepción Díez Laso, según la inscripción primera, al folio 201 del libro 2.445 del archivo y en cuya finca se concretó la participación indivisa expresada de 36,272 por 100 de la finca matriz repetida número 33.461 y a cuya repetida finca número 1.571, afecta en la actualidad exclusivamente la condición resolutoria pactada en la inscripción sexta de la finca matriz número 33.461, según resulta de la inscripción primera de la finca número 1.571; mientras que la otra finca resultante de la división material referida, es decir, la número 1.573 aparece inscrita en virtud de su inscripción quinta, al folio 207 del libro 1.445 del archivo, a favor de «Promociones Mercomún, Sociedad Anónima», por título de compra, en cuya finca se concretó la participación indivisa

de 63,728 por 100 de la repetida finca matriz número 33.461, y a cuya repetida finca número 1.573 no afecta, según el Registro, la condición resolutoria pactada en la inscripción sexta de la finca número 33.461, sin que resulte del tantas veces mencionado mandamiento haberse dirigido la demanda contra dicha «Promociones Mercomún, Sociedad Anónima», ni haber sido citada en el procedimiento, siendo, en consecuencia, necesario para la cancelación de dicha inscripción quinta de la finca número 1.573 la correspondiente sentencia judicial firme en los términos y como ya se indicaba en la repetida nota de calificación de este Registro de fecha 8 de febrero de 1994 en su defecto segundo por exigencia del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Segundo: Porque sobre la citada finca registral 1.571 se ha practicado con fecha 24 de febrero de 1993 una anotación preventiva de embargo letra A favor de «Banco de Santander, Sociedad Anónima», sin que resulte del mandamiento ni de su adición haberse dirigido la demanda contra el titular de dicha anotación ni haber sido citado en el procedimiento. Tercero: Porque sobre la citada finca registral 1.573 se han practicado con fechas 24 de febrero y 9 de junio de 1993, dos anotaciones preventivas de embargo letras A y B a favor de «Banco de Santander, Sociedad Anónima», y de la Caja de Ahorros Provincial de Orense, respectivamente, sin que resulte del mandamiento ni de su adición haberse dirigido la demanda contra dichos titulares de las anotaciones no haber sido los mismos citados en el procedimiento. Cuarto: Por no consignarse expresamente en el mandamiento ni en su adición los números y letras, ni tampoco los folios y libros de todos los asientos registrales que, en definitiva, han de ser objeto de las cancelaciones ordenadas, requisito, este último exigido por la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 28 de febrero de 1977 y 11 de abril de 1991, como ya se hacía constar en el defecto quinto de la repetida nota de calificación de este Registro. Y siendo insubsanables los tres primeros defectos expresados, no procede tomar anotación de suspensión. Uno de los ejemplares del mandamiento queda archivado en su legajo corriente con el número 29. Contra esta nota podrá interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de cuatro meses, a contar desde su fecha por los trámites regulados en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 23 de marzo de 1994. El Registrador. Rafael Rodríguez García.

III

El Procurador de los Tribunales don Luis Pastor Ferrer, en representación de «Centro Empresarial Aragonés, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alego: Primero: Que en cuento al primer motivo alegado por el Registrador, hay que señalar que en ningún momento «Centro Empresarial Aragonés, Sociedad Anónima», ha pretendido que se devuelva mayor porcentaje sobre el inmueble que el que se correspondía. Lo único que le interesa es que se proceda a la cancelación de la inscripción sexta que causó la venta al señor Fernández Montreal y esposa, y en la que consta una condición resolutoria explícita, cuya existencia es, por tanto, conocida de los terceros que hayan adquirido con posterioridad algún derecho sobre la parte de la finca registral número 33.461 que le corresponde. Que se cita el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Que en tres Sentencias se ha declarado la resolución del contrato de compraventa y es evidente, que procede hacer valer dicha resolución en los libros del Registro de la Propiedad, siendo indiferente el que la finca se haya dividido con posterioridad en dos fincas registrales, de modo que deberá procederse a la cancelación de la inscripción sexta que motivó la compraventa sujeta a condición, así como todas aquellas posteriores que puedan venir afectadas por ella. Que el Registrador, frente a terceros, parece olvidar; a) Artículo 37.1 de la Ley Hipotecaria; b) Que es imposible demandar en 1986 a «Promociones Mercomún, Sociedad Anónima», cuando hasta seis años después no adquiere la finca, puesto que en ninguna disposición legal se afirma la obligación de demandar y citar a dicha mercantil, ya que se trata de hacer valer una condición resolutoria explícita inscrita en el Registro de la Propiedad y que afectará a terceros adquirentes sobre la base del principio de publicidad. 2. En lo referente a los motivos segundo y tercero de la nota de calificación. Que se reitera lo expuesto en el anterior apartado. 3. En lo relativo al cuarto motivo de denegación. Que la adición dirigida por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de los de Madrid, al Registrador de la Propiedad no puede ser más clara. Que «Centro Empresarial Aragonés, Sociedad Anónima», no puede ver sus derechos conculcados por actos o contratos posteriores

en el tiempo a la condición resolutoria que válidamente constan en los asientos del Registro; pues, lo contrario supone una quiebra total del principio de publicidad registral y de la legislación hipotecaria, aparte de dejar vacío de contenido artículo como el 11 de la Ley Hipotecaria y de introducir gran inseguridad jurídica en la confianza que merece la institución tabular.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que poniendo en relación la nota de calificación con la exposición de los hechos, tres son las cuestiones fundamentales planteadas: 1. Las modificaciones que la existencia de una situación de condominio o copropiedad sobre una finca pueda producir sobre la actuación normal de una condición resolutoria: a) Los derechos del recurrente están limitados a su cuota o participación indivisa sobre la finca. Que dicho aspecto parece haber sido omitido en la Sentencia de 23 de noviembre de 1988, cuyo testimonio fue lo único que se aportó al Registro como documento subsanatorio y al que, exclusivamente, afectó la calificación. Por consiguiente, los derechos del recurrente tienen que estar limitados a la participación indivisa de finca que fue objeto de transmisión en la repetida inscripción sexta y sobre cuya participación se impuso la condición resolutoria, constituyendo la incongruencia entre Sentencia y contrato un defecto que impide la cancelación, no sólo de la inscripción sexta, sino de cualquiera de las demás inscripciones que afectan a los derechos inscritos con posterioridad, y se refieren a la división material de la finca y a las transmisiones posteriores de las fincas resultantes de dicha división material y lo mismo hay que entender aplicable a las anotaciones preventivas de embargo; b) las modalidades que la situación de indivisión puede producir sobre los derechos del recurrente. Que tiene su manifestación en las reglas que nuestro Código Civil dedica a la copropiedad. Que conforme al artículo 399 de dicho Código legal, una vez producida la disolución de la comunidad y consiguiente división material de la finca, el derecho del recurrente ha quedado limitado a la finca resultante de la división material efectuada en que ha quedado concretada su participación indivisa, es decir, la finca registral número 1.571. Que de aquí se deduce que no es posible proceder a la cancelación de la inscripción sexta de la finca 33.461, pues arrastraría la de todos los asientos registrales practicados con posterioridad. Que el recurrente no lo entiende así, y hay que señalar que su alegación no es exacta ya que la división no le es ajena por razón de lo dispuesto en el artículo 399 del Código Civil y que presta el consentimiento al enajenar una cuota indivisa de la finca, pues quedaba sometido al régimen del precepto antes aludido. Que si se quiere eludir la aplicación del citado precepto, puede imponer obligatoriamente la acción de división (artículo 400 del Código Civil). Que si no se utiliza la acción anterior es que ha consentido el cauce derivado de la aplicación del artículo 399. En este punto hay que citar la Resolución de 11 de enero de 1993. 2. Los requisitos que debe reunir un título que trata de provocar la cancelación de asientos registrales. Que tales requisitos vienen reflejados en los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria. Que en este caso, salvo que se trate de una acción contradictoria de dominio, no se da ninguno de los requisitos que establecen los preceptos citados. La cancelación no se ordena por sentencia, sino por providencia y la sentencia aportada como base de tal providencia no es firme, y no ordena, puesto que no ha sido demandada la nulidad o cancelación de ninguna inscripción. 3. Si es no necesario hacer constar la expresión de los números y letras, folios, libros y fincas registrales de los asientos cuya cancelación se ordena. Que en las notas de calificación se ha mantenido la necesidad de la constancia de tales datos, fundándose en diversas razones: a) El Registrador no actúa de oficio, sino a petición de parte o por mandato de la autoridad judicial o administrativa, y lo menos que se puede pedir es que ese mandato sea claro y preciso; b) la protección de los derechos legítimos que exige evitar cualquier duda en las cuestiones que pueden afectarles; c) la existencia de preceptos, como el artículo 233 del Reglamento Hipotecario, que una parte de la doctrina considera aplicable por analogía a la condición resolutoria, y d) por ser el criterio mantenido en las Resoluciones de 28 de febrero de 1977 y 11 de abril de 1991. Que, como norma general, se puede sostener esa necesidad de hacer constar los datos registrales de los asientos cuya cancelación se ordena y, con más razón, en el supuesto que se estudia.

V

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Madrid informó: Que no se discute la validez de la división de la cosa común ni la aplicación al caso que se estudia de los artículos 399 y concordantes del Código Civil; sin embargo, hallándose la condición resolutoria inscrita, la Resolución retrotrae sus efectos al momento en que aquélla

se constituyó y, por consiguiente, identificada de manera suficiente la finca y las inscripciones (asientos) de cuya cancelación se trata (aclarado en la adición de fecha 3 de marzo de 1994). Todo ello en relación con la registral 33.641, sin que ello afecte a la división de esta finca en otras dos, puesto que se trata de un acto perfectamente válido realizado por quien tiene facultades para ello (artículo 1.114 del Código Civil). Si afectará la cancelación a las inscripciones y anotaciones de embargo existentes de la finca 1.571, resultante de la división, en cuanto que en ella se concreta la porción indivisa que de la matriz (33.461) fue vendida a los señores Fernández Montreal y Díaz Lazo. Que se considera procedente la práctica de las cancelaciones acordadas en el mandamiento.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose en que el dominio del demandado se refería a una participación indivisa en una finca que ya no existe; en que lo ordenado en el mandamiento no puede ser cumplido por el Registrador, porque se vulnerarían los artículos 38 y 82 de la Ley Hipotecaria, y en la Resolución de 28 de mayo de 1992.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial, fundándose en lo alegado en el escrito de interposición de recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 2, 11, 18, 34, 37, 38, 40 de la Ley Hipotecaria y 399, 403, 1.124, 1.504 y 1.552 del Código Civil y Resoluciones de 20 de mayo de 1992 y 19 de noviembre de 1996.

1. Se debate en el presente recurso sobre el alcance cancelatorio de un mandamiento dictado en juicio declarativo en el que recayó Sentencia firme de resolución de un contrato de compraventa de una cuota indivisa de un local comercial, contrato en el que se estipuló el aplazamiento de parte del precio y se garantizó el pago con condición resolutoria explícita debidamente inscrita. Con posterioridad a dicha venta se procedió a la división material del local en dos nuevas fincas y a la disolución de la comunidad recayente sobre el mismo, adjudicándose al cotitular de la cuota gravada, en pago de su derecho, una de las nuevas fincas, sobre la que se concretó aquel gravamen resolutorio, liberándose expresamente del mismo a la otra finca adjudicada al cotitular de la participación indivisa libre.

2. Planteada en tales términos la cuestión debatida, es evidente que el alcance de la resolución operada debe concretarse exclusivamente a la finca adjudicada en sustitución de la cuota inicialmente gravada, pues así lo imponen los principios registrales de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) de presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito en los términos que resultan del respectivo asiento (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y de la vinculación del Registrador, en su labor calificador, por lo que resulte de los libros a su cargo (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), sin que deba prejugarse ahora si en función de lo previsto en los artículos 399 y 403 del Código Civil fue oportuna aquella concreción del gravamen resolutorio, habida cuenta que en la disolución de la comunidad no intervino el titular del gravamen recayente sobre una cuota de la cosa común.

3. Sentado lo anterior, ha de decidirse ahora si la Sentencia declarativa de la resolución de una compraventa por impago del precio aplazado y garantizado con condición resolutoria explícita inscrita en el Registro de la Propiedad, dictada en procedimiento entablado exclusivamente contra el comprador es suficiente para practicar la cancelación de los asientos extendidos con posterioridad a la inscripción del comprador y en favor de personas que traen causa de éste, toda vez que la demanda de resolución no había sido anotada y que los asientos cuya cancelación se pretende son posteriores a la interposición de aquélla.

Se trata, pues, de una cuestión similar a la debatida en las Resoluciones de 28 de mayo de 1992 y 19 de noviembre de 1996, si bien con la diferencia de que ahora los asientos a cancelar son posteriores a la demanda de resolución e incluso posteriores a la Sentencia, dictada en fase de apelación, por la que se declara la resolución pretendida (Sentencia que fue confirmada luego por la Sala Primera del Tribunal Supremo).

Es cierto que con la denominada «condición resolutoria explícita» y con su inscripción se pretende conferir eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato de compra por impago del precio aplazado (acción que de otro modo quedaría limitada a la esfera puramente personal de

los contratantes) y evitar la aparición de terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperantes ese juego resolutorio (cfr. artículos 1.124, 1.504 del Código Civil y 11 y 37 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, de aquí no se sigue, sin más, que la Sentencia declarativa de la resolución de la compraventa, dictada en pleito entablado exclusivamente contra el comprador, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último; por el contrario, si se tiene en cuenta: a) que los efectos de la Sentencia se concretan a las partes litigantes (artículo 1.252 del Código Civil); b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de los titulares respectivos o una Sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho (artículo 40 de la Ley Hipotecaria); c) que es exigencia constitucional la de la protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española); d) que ni siquiera constaba registralmente por vía de anotación preventiva la existencia del procedimiento encaminado a obtener la resolución (cfr. artículo 198 del Reglamento Hipotecario), ha de concluirse en la imposibilidad de acceder a la cancelación de los asientos posteriores al del comprador demandado y condenado, en virtud, exclusivamente, de la Sentencia dictada contra éste, todo ello sin perjuicio del reflejo registral de dicha sentencia que desvirtúa la apariencia de titularidad actual del comprador, a fin de evitar, al menos, el acceso al Registro de eventuales actos dispositivos que, a pesar de la resolución declarada, pudieran ser otorgados posteriormente por aquél (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria).

De las consideraciones anteriores se desprende la no necesidad de examinar ahora el cuarto de los defectos invocados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado.

Madrid, 24 de febrero de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

6239 *ORDEN de 20 de febrero de 1998 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Alberto Muriel Medrano, en nombre y representación de don Gregorio Rodríguez Monreal, contra la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, relativa a la queja formulada contra el Registro Mercantil de Madrid.*

Ilustrísimo señor: Visto el testimonio de la sentencia dictada el 27 de abril de 1997, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Novena, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en recurso contencioso-administrativo número 758/92, promovido por el Letrado señor Muriel Medrano, en nombre y representación de don Gregorio Rodríguez Monreal, contra la Dirección General de los Registros y del Notariado y la resolución de este organismo de fecha 1 de mayo de 1993, sobre queja formulada contra el Registro Mercantil de Madrid,

Teniendo en cuenta que la citada Sala del Tribunal Superior de Justicia de Madrid se ha pronunciado sobre la cuestión debatida en los términos que se expresan en la parte dispositiva, y que concurren en este caso las circunstancias prevenidas en el artículo 105.1.a) de la Ley de 27 de diciembre de 1956,

Este Ministerio ha tenido a bien disponer la ejecución, en sus propios términos, de la referida sentencia, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Letrado señor Muriel Medrano en nombre y representación de don Gregorio Rodríguez Monreal, contra la Dirección General de los Registros y del Notariado, debemos declarar y declaramos ajustada a derecho la resolución de este organismo de fecha 1 de marzo de 1993; todo ello sin costas.»

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 20 de febrero de 1998.

MARISCAL DE GANTE Y MIRÓN

Ilmo. Sr. Director general de los Registros y del Notariado.

MINISTERIO DE DEFENSA

6240 *REAL DECRETO 375/1998, de 6 de marzo, por el que se indulta al que fue soldado de reemplazo don Fidel Suárez Rojo.*

Visto el expediente de indulto relativo al que fue soldado de reemplazo don Fidel Suárez Rojo, condenado por el Tribunal Militar Territorial Cuarto, en la causa número 43/20/191, a la pena de cuatro meses de prisión, y constando en el mismo el informe en favor del otorgamiento de indulto formulado por el Tribunal sentenciador a propuesta del Ministro de Defensa, previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 6 de marzo de 1998,

Vengo en conceder al que fue soldado de reemplazo del Ejército de Tierra don Fidel Suárez Rojo, el indulto total de la pena de cuatro meses de prisión impuesta al mismo, con sus accesorias legales.

Dado en Madrid a 6 de marzo de 1998.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
EDUARDO SERRA REXACH

6241 *REAL DECRETO 376/1998, de 6 de marzo, por el que se indulta al soldado de reemplazo don Iván Torrent Argilaga.*

Visto el expediente de indulto relativo al soldado de reemplazo don Iván Torrent Argilaga, condenado por el Tribunal Militar Territorial Primero, Sección Segunda, en las diligencias preparatorias número 15/6/94, a la pena de un año, seis meses y veinte días de prisión, y constando en el mismo el informe en favor del otorgamiento de indulto parcial formulado por el Tribunal sentenciador, a propuesta del Ministro de Defensa, previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 6 de marzo de 1998,

Vengo en conceder el indulto parcial al soldado de reemplazo don Iván Torrent Argilaga, a la pena de un año, seis meses y veinte días de prisión por la de siete meses de prisión.

Dado en Madrid a 6 de marzo de 1998.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
EDUARDO SERRA REXACH

6242 *RESOLUCIÓN 423/38225/1998, de 13 de marzo, de la Subsecretaría, por la que se da publicidad al Acuerdo de Consejo de Ministros del día 13 de marzo de 1998, por el que se dispone el cumplimiento de la sentencia por la Sección Séptima de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en el recurso contencioso-administrativo número 635/1995, interpuesto por don Luis Fernando Vigier Glaria.*

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha dictado sentencia, con fecha 22 de diciembre de 1997, en el recurso contencioso-administrativo número 635/1995, en el que son partes, como demandante, don Luis Fernando Vigier Glaria, y, de otra, como demandada, la Administración General del Estado, representada y defendida por el Abogado del Estado.

El citado recurso se promovió contra el Real Decreto 1116/1995, de 2 de julio, por el que se promueve al empleo de General Auditor del Cuerpo Jurídico Militar al Coronel Auditor don Jesús del Olmo Pastor.

La parte dispositiva de la expresada sentencia contiene el siguiente pronunciamiento:

«Fallamos: Que rechazando la causa de inadmisión invocada, y estimando como estimamos el recurso contencioso-administrativo, interpuesto por la representación de don Luis Fernando Vigier Glaria, contra el Real Decreto 1116/1995, de 2 de julio, del Consejo de Ministros, por el que se promueve al empleo de General Auditor del Cuerpo Jurídico Militar a don Jesús del Olmo Pastor, de que se hizo suficiente mérito, se anula