

restablecer el tracto sucesivo, autorizado el 3 de febrero de 1995. Que, por tanto, la naturaleza jurídica del documento calificado no es ya, en este caso, un documento notarial, sino en realidad un documento judicial, y la función calificadora del Registrador tiene que ceñirse estrictamente al ámbito señalado por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que es evidente que la calificación registral se excede, en este caso, de los límites legales y reglamentarios que para esta clase de documentos establece la legislación hipotecaria.

VI

El ilustrísimo señor Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 43 de los de Barcelona informó sobre los trámites seguidos en los Autos 949/1994-3.ª, en virtud de acta de notoriedad y del Auto recaído de fecha 23 de noviembre de 1994.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador, fundándose en que el objeto de la calificación no es el documento notarial sino el documento expedido por la autoridad judicial, debiéndose limitar la calificación a lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

VIII

El Registrador apeló el Auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones que se citan en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 200, 203 y 204 de la Ley Hipotecaria; 295 de su Reglamento, y las Resoluciones de este centro directivo de 3 de julio de 1991, 13 de febrero y 21 de octubre de 1992, 11 y 19 de enero de 1993, 5 de julio de 1993 y 12 de febrero de 1996:

1. Son hechos a resaltar en el presente recurso: a) Se presenta en el Registro acta de notoriedad, aprobada judicialmente, para la reanudación del tracto sucesivo. b) El Registrador deniega la inscripción —además de por otro defecto no recurrido— por no cumplirse el artículo 295 del Reglamento Hipotecario, en relación con el 204 de la Ley, ya que, teniendo la inscripción anterior menos de treinta años, ni han consentido, ni han comparecido ante el Notario, el titular de la misma ni sus causahabientes. c) El Auto presidencial estima el recurso por entender que realmente el documento calificado es de naturaleza judicial y el Registrador se ha excedido en la calificación, ya que, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, debió limitarse a la competencia del Juzgado, a la congruencia del mandato, a las formalidades extrínsecas del documento y a los obstáculos que surjan del Registro.

2. Es cierto que en su calificación el Registrador no tiene facultades para entrar en el fondo de las resoluciones judiciales; ahora bien, dado que, por una parte, el artículo 24 de la Constitución, que proscribía la indefensión y, por otra, el carácter relativo de la cosa juzgada y el absoluto de la inscripción, es consecuencia del estado de derecho que las resoluciones judiciales deban ser calificadas, aunque sea solamente en las materias que establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Entre dichas materias, como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, una de las más importantes es la forma en que los titulares registrales han intervenido o han sido citados en el procedimiento, según la naturaleza de éste.

4. La comparecencia del titular registral o de sus causahabientes en el acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo es elemento esencial para que la misma pueda tener acceso al Registro si la inscripción anterior es de antigüedad menor de treinta años. Y el Registrador debe calificar dicha circunstancia, pues la falta de dicha comparecencia produce que exista un obstáculo registral para la reanudación del tracto.

5. Por lo demás, debe tenerse en cuenta que, estando documentadas públicamente todas las transmisiones realizadas desde el titular registral hasta los propietarios actuales, carece de razón de ser el acta de notoriedad, que es un procedimiento de reanudación de tracto de carácter supletorio pues la forma normal de reanudar el mismo será la presentación de la documentación correspondiente que, previo el pago de los impuestos que correspondan, podrá tener acceso al Registro,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del Auto presidencial.

Madrid, 12 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

8306

RESOLUCIÓN de 13 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Eugenia Torrijos Torrijos, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcorcón número 1, doña María Pilar Albarracín Serra, a cancelar una condición resolutoria, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Eugenia Torrijos Torrijos, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcorcón número 1, doña María Pilar Albarracín Serra, a cancelar una condición resolutoria, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El 6 de noviembre de 1978, mediante escritura pública otorgada ante don Pedro Crespo Crespo, Notario de Valdemoro, como sustituto, y para el protocolo, de don José Calleja y Olate, Notario de Getafe, «Construcciones Sánchez-Peña, Sociedad Anónima», vendió a don Anselmo Cantarero Serrano, casado con doña Eugenia Torrijos Torrijos, la vivienda tercero, letra B, de la calle Los Alpes, de Alcorcón. En la estipulación A) de la referida escritura se establece: «La falta de pago de una cualquiera de las letras aplazadas a su respectivo vencimiento producirá de pleno derecho la resolución de la venta, volviendo a la sociedad vendedora la vivienda enajenada, sin devolución, por parte de ésta, de ninguna de las cantidades recibidas, que quedarán en su beneficio como indemnización de daños y perjuicios, bastando para inscribirlo de nuevo a su nombre la notificación que se practique, conforme a los artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario, fijando la parte compradora como su domicilio de la finca objeto de esta escritura. Los señores comparecientes consienten la inscripción de esta condición resolutoria en el Registro de la Propiedad, a efectos del artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Caducará de pleno derecho la presente condición resolutoria y la inscripción de la misma al año del vencimiento de la última letra representativa del precio aplazado, si del Registro de la Propiedad no resulta que antes de esa fecha haya sido renovada la condición o ejercitadas cualquiera de las acciones o derechos que correspondan a la sociedad vendedora, por razón de este contrato, siendo suficiente para ello el acta notarial de manifestaciones por la parte compradora solamente, para lo que el representante de la sociedad vendedora presta ahora su consentimiento».

II

Presentado el día 12 de enero de 1995, en el Registro de la Propiedad de Alcorcón, escrito de doña Eugenia Torrijos Torrijos, de fecha 25 de noviembre de 1994, solicitando la cancelación por haber caducado la condición resolutoria a que hace referencia la escritura de 6 de noviembre de 1978 y que grava la finca número 27.934, fue calificada con la siguiente nota: «Se deniega la cancelación de la condición resolutoria solicitada en el documento que precede por no ser éste —una simple instancia privada— el medio idóneo para ello, previsto por los contratantes en la escritura de compraventa de fecha 6 de noviembre de 1978, ante el Notario don Pedro Crespo Crespo, como sustituto de don José Calleja y Olate, y reflejado en el Registro de la Propiedad. En ella se habla de que será suficiente para la cancelación, sin que en su día tenga que intervenir el vendedor, “el acta notarial de manifestaciones por la parte compradora solamente”, por lo que ha de ser ese instrumento —el acta notarial— el que ha de utilizar el comprador si quiere obtener la cancelación. Alcorcón, 2 de febrero de 1995. El Registrador accidental. Firmado: Pablo A. Torres Bollain». Posteriormente se extendió la siguiente nota complementaria: «Como complemento de la anterior nota, se hace constar que la anterior calificación se basa en las Resoluciones de 28 de noviembre de 1978, 30 de mayo de 1980 y 16 de diciembre de 1974, y artículos 82.2 de la Ley Hipotecaria y 78 y concordantes del Reglamento Hipotecario. Asimismo, se hace constar que cabe interponer, contra esta calificación, recurso, en el plazo de cuatro

meses a partir de esta fecha, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y después, en su caso, de apelación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a la regulación de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alcorcón, 3 de febrero de 1995. La Registradora. Firmado: María Pilar Albarracín Serra».

III

Doña Eugenia Torrijos Torrijos, interpuso recurso gubernativo contra las anteriores notas y alegó: «Que es instrumento válido para la extinción de la condición resolutoria instancia del interesado en cualquiera de los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, como se establece en la Resolución de 28 de noviembre de 1978, publicada en el «Boletín Oficial del Estado», el 19 de enero de 1997. Que en la condición resolutoria se constituyó por importe de 315.000 pesetas, que serían satisfechas según consta en la citada escritura de compraventa. Que sería de estimable valor que la Dirección General tuviera a bien pronunciarse sobre la materia, ya que permitiría a muchas familias acceder a la cancelación de su condición resolutoria sin necesidad de encarecer, con trámites inútiles y que no añaden nada a la seguridad jurídica de las partes, el acta notarial, pues la cuestión sigue siendo una manifestación interesada («sic»). Que, por último, si el Registrador quiere tener la certeza de que es el comprador realmente el que insta la petición, podría hacerle comparecer a fin de verificar su identidad».

IV

La Registradora, en defensa de su nota, informó: «Que la recurrente, para justificar su pretensión, cita la Resolución de 28 de noviembre de 1978, que no se refiere, en modo alguno, al supuesto de hecho que se contempla en este recurso. Que como fundamentos de Derecho se citan: 1.º El principio general establecido en el párrafo 1.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. 2.º Que el párrafo 2.º del anterior precepto contempla una importante excepción; está regulando la llamada «cancelación automática» o sin consentimiento del titular registral y en virtud de lo que resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. 3.º Que como consecuencia de ello y en virtud de la libertad de pactos en materia de contratación del artículo 1.255 del Código Civil, el supuesto anterior se recogió en la escritura de compraventa y, en ella, vendedor y comprador pactaron el medio idóneo para recoger en su día la cancelación: El acta notarial de manifestaciones por la parte compradora. 4.º Que, por tanto, es aplicable lo establecido en el artículo 1.258 del Código Civil. 5.º Que, al inscribirse en el Registro de la Propiedad el anterior pacto, rige el párrafo 3.º del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. 6.º Que es regla general de nuestro Derecho lo establecido en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. 7.º Que excepcionalmente se admite, en ciertos supuestos, el documento privado a efectos de cancelación de condición resolutoria, en los casos en que no es necesaria escritura pública. 9.º Que no cabe confundir las diferentes funciones que en nuestro ordenamiento jurídico cumplen los Registradores de la Propiedad y los Notarios y sus respectivas competencias. 10.º Que por Auto de 24 de julio de 1995, del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, se desestimó el recurso gubernativo interpuesto por doña María Cruz Cantanero Torrijos, contra una nota de calificación extendida por este Registro, denegando la cancelación de una condición resolutoria, cuyo contenido es idéntico a la ahora recurrida».

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota de la Registradora, fundándose en el artículo 82, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria.

VI

La recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el acta de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.255 del Código Civil; 2, 18 y 82, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria, y 7 y 174, párrafo 1.º, del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso sobre la procedencia de la cancelación, en virtud de mera solicitud en documento privado, del asiento relativo a una condición resolutoria en garantía del precio aplazado de una compraventa, habida cuenta que en la escritura en la que se estableció aquella condición se decía textualmente —y así ha quedado reflejado en el Registro— que «caducará de pleno derecho la presente condición resolutoria y la inscripción de la misma, al año de vencimiento de la última letra representativa del precio aplazado (lo que se producirá el día 10 de enero de 1984), si del Registro de la Propiedad no resulta que antes de esa fecha haya sido renovada la condición o ejecutada cualquiera de las acciones o derechos que correspondan a la sociedad vendedora por razón de este contrato, siendo suficiente para ello el acta notarial de manifestación por la parte compradora solamente, para lo que el representante de la sociedad vendedora presta desde ahora su consentimiento».

2. No ha de discutirse ahora cuáles son las razones que determinaron la particular configuración de la cláusula debatida. Lo cierto es que en ella no se pacta exclusivamente sobre la cancelabilidad del asiento relativo a una condición resolutoria para el caso en que, transcurrido un año desde el vencimiento de la obligación garantizada, no conste en el Registro el ejercicio de acciones tendientes a obtener esa resolución, sino que, al amparo de la libertad de estipulación reconocida a los particulares, tanto en el ámbito de los derechos personales (artículo 1.255 del Código Civil) como de los reales (confróntese artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), se prevé la caducidad misma —y de pleno derecho— de esa «condición» en tal hipótesis, de manera que se da al reflejo registral en plazo, del ejercicio de dicha acción resolutoria, el carácter de requisito sustancial para la efectividad de la resolución misma.

3. Estamos pues ante uno de los supuestos de extinción del derecho inscrito que resulta del mismo documento en cuya virtud se practicó la inscripción (confróntese artículo 82, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria), si bien, en unión de un contenido registral que el Registrador debe tener en cuenta en su calificación (confróntese artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y en tales hipótesis el título para la cancelación es precisamente esa escritura de compraventa con condición resolutoria (confróntese artículo 174, párrafo 1.º, del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, será suficiente la instancia presentada si a ella se acompaña la escritura referida, sin que de la previsión contenida en la cláusula discutida, de que «sería suficiente el acta notarial de manifestaciones», pueda deducirse su necesidad, pues, por una parte, el funcionamiento del Registro de la Propiedad está sustraído al ámbito de la autonomía privada y regido por normas de «ius cogens» (dada la propia significación y alcance de la institución) y, por otra, el hecho de que tal acta se haya considerado suficiente por los otorgantes para la cancelación, ni significa que se hayan excluido las otras vías que para tal cancelación prevé la legislación hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 13 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

8307

RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 1999, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se hacen públicos los resultados de las subastas de Letras del Tesoro a doce y dieciocho meses, correspondientes a las emisiones de fecha 31 de marzo de 1999.

El apartado 5.8.3.b) de la Orden de 27 de enero de 1999, de aplicación a la Deuda del Estado que se emita durante 1999 y enero de 2000, establece