

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

824

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado por la que se confirma el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don Roberto Blanquer Ubero contra calificación del Registrador de la Propiedad número 7 de Madrid en una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Ubero contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de esta capital a inscribir un pacto contenido en una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que, por escritura otorgada en Madrid el 8 de noviembre de 1973 ante el Notario don Roberto Blanquer Ubero, don Manuel Romero Menéndez-Valdés, con el consentimiento de su esposa, doña Enequina Fernández Alvarez, vendió a don Ramón García Lence y a don Valeriano Martín Delgado, que compraron por mitad e iguales partes indivisas, un piso en la calle de Puerto Rico, número 47, de esta capital por el precio de 400.000 pesetas, el cual quedó aplazado, estableciéndose lo pertinente en cuanto al vencimiento y pago del mismo, entregando la parte compradora al vendedor 32 letras de cambio representativas de los plazos y vencimientos señalados, y añadiéndose, entre otras estipulaciones, que la falta de pago a su vencimiento de cualquiera de las letras referidas facultará al vendedor para resolver la venta; que la notificación de usar la facultad de resolver la venta, y el transcurso del plazo de quince días naturales de gracia determinará la resolución plena y automática de la venta; que las partes establecen, y el vendedor especialmente consiente, que la condición resolutoria que respecto a la finca se pacta quede extinguida por el transcurso de treinta y cinco meses a contar de la fecha de la escritura, si antes no se hubiera ejercitado el derecho a la resolución; que el vendedor presta expresamente su consentimiento formal, desde este momento y para entonces, para la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha condición resolutoria; y que la cancelación se practicaría con carácter automático transcurrido el plazo convenido de treinta y cinco meses, bien con ocasión de practicarse cualquier asiento relativo a la finca, o de expedirse certificación de cargas, conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario, a que se remiten las partes;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del documento que precede por contener el siguiente pacto: "la cancelación se practicará con carácter automático transcurrido el plazo convenido de treinta y cinco meses, bien con ocasión de practicarse cualquier asiento relativo a la finca, o de expedirse certificación de carga conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario, a que se remiten las partes". Cuyo pacto, de tener acceso al Registro, motivaría en su día una cancelación sin que ésta pagase el correspondiente impuesto. Esta nota la extiende a petición verbal del presentante y de conformidad con mis dos cotitulares. Madrid, 26 de marzo de 1974»;

Resultando que retirada y presentada de nuevo la escritura fué calificada con la siguiente nota: «Previa la conformidad de la presentante, a tenor del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, se ha inscrito el precedente documento en el tomo 199, libro 18, finca 4.769, inscripción quinta. Denegándose, en cuanto a la estipulación tercera del mismo la inscripción del siguiente pacto: "la cancelación se practicará con carácter automático transcurrido el plazo convenido de treinta y cinco meses, bien con ocasión de practicarse cualquier asiento relativo a la finca o de expedirse certificación de cargas conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario a que se remiten las partes". Madrid, 30 de mayo de 1974»;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que el pacto contenido en la escritura, por el que se establece la cancelación automática de la condición resolutoria y cuya inscripción se deniega es un pacto de «lex commissoria», adoptado al amparo del artículo 1.255 del Código Civil que consagra la libertad de pactos y regulado por el artículo 1.504 del mismo cuerpo legal; que fué incorporado voluntaria y libremente por las partes a la escritura; que la limitación temporal en cuanto a la facultad de resolver es lícita y puede ser establecida de modo válido por las partes; que el artículo 11 de la Ley Hipotecaria consagra el acceso al Registro de la Propiedad del pacto de «lex commissoria», con la denominación de condición resolutoria explícita, con la finalidad de que la facultad resolu-

toria que nace de él tuviese publicidad y su ejercicio perjudicase a terceros en contraposición con el supuesto del artículo 1.124 del Código Civil; que la publicidad registral recogida entre otros en los artículos 2.2.º, 9, 10, 11, 17, 32, 33, 34, 38 y 40, de la Ley Hipotecaria complementa la finalidad tradicional del pacto comisorio, consistente en facilitar al vendedor un medio de autodefensa, y de esta forma permite que el sistema de publicidad registral se inserte en un sistema civil, inspirado en el principio de que nadie puede transmitir más de lo que tiene; que en el artículo 83 segundo de la Ley Hipotecaria y el 174 primero de su Reglamento se reconoce como legal la posibilidad de que el derecho inscrito quede extinguido por resultar así del título en cuya virtud se practicó la inscripción, sin necesidad de acto, contrato, declaración o exteriorización de conducta o de voluntad y destaca la similitud entre el caso de este recurso con el de la sujeción registral de una finca al éxito del ejercicio judicial de una pretensión, acción o demanda de dominio referente a ella; que de acuerdo con el artículo 82-1.º de la Ley y 174-3.º del Reglamento, tras fijar un plazo de duración a la condición resolutoria, se contiene una declaración de consentimiento formal de la parte vendedora, en cuanto titular del derecho resolutorio inscrito, y titular del asiento de inscripción de la facultad resolutoria expresa, para que el asiento pueda cancelarse una vez caducado el derecho inscrito por vencimiento del plazo, a la vez que se logra una mayor agilización; que del artículo 355 del Reglamento Hipotecario en relación con el 232-3.º se deduce que el Registrador deberá cancelar el asiento de condición resolutoria cuando se produzcan los casos previstos en el mismo y que resulta incongruente que se haya inscrito la parte sustantiva de la estipulación y se haya denegado la aclaratoria o forma, lo que justifica este recurso, ya que la denegación hecha podría hacer pensar que la cláusula adolece de defectos sustantivos; que con la calificación denegatoria, se produce una aplicación indebida del artículo 18 de la Ley Hipotecaria al no señalarse que la escritura calificada adolezca de defectos en sus formas extrínsecas o de capacidad de los otorgantes o de validez de los actos dispositivos; que el Registrador lleva su calificación a un campo ajeno, que es el propio de los Organismos gestores fiscales, pues únicamente debe limitarse a cumplir lo ordenado en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de enero de 1959 expresa la doctrina de que la función registral y la fiscal se desenvuelven en diferente órbita, sin que el criterio seguido por una pueda servir de base para aplicarlo a la otra, y con más claridad para un caso más concreto lo expresa la Resolución de 16 de marzo del mismo año; y que es reiteradísima la doctrina del Centro directivo por la que el Registrador no puede suspender o denegar la inscripción en que conste la nota puesta por el Liquidador del Impuesto por razones de interpretación o calificación fiscal;

Resultando que el Registrador informó: que la nota denegatoria, puesta de conformidad con los otros dos cotitulares del Registro, se refiere sólo al pacto que establece la cancelación automática de la condición resolutoria, al que concreta su informe; que es indudable que la cancelación automática no la pueden decretar las partes, sino el Registrador que es el que debe estimar si procede; que no se han puesto defectos a la condición resolutoria sino sólo al automatismo de la cancelación; que el procedimiento registral es rogado; y así la Resolución de 20 de junio de 1888 dijo: «Que pese a existir en el Registro la partida de defunción del usufructuario, dada la voluntariedad de la inscripción, el Registrador carece de atribuciones para extender de oficio la cancelación de un derecho», y la de 10 de abril de 1900: «que para extender cualquier asiento de cancelación deben presentarse los documentos y llenarse los requisitos determinados en la Ley sin que a los Registradores les sea lícito prescindir de ninguno de ellos»; que la estipulación citada no es un caso de caducidad, palabra que no aparece en la escritura, sino de extinción o mejor renuncia de un derecho; que el caso discutido no entra dentro del artículo 355 del Reglamento Hipotecario, que sólo comprende a los derechos que han caducado con arreglo a la Ley Hipotecaria, mientras que en el caso del recurso el derecho se extingue por voluntad de las partes; que el vendedor renuncia al plazo que le concede la Ley para el ejercicio de su acción resolutoria y lo limita al de treinta y cinco meses a partir de la fecha de la escritura; que los derechos concedidos por las Leyes son renunciabiles, a no ser esta renuncia contra el interés, el orden público, o en perjuicio de terceros, como decía el artículo 4.º del Código Civil vigente en la fecha de la escritura, y ha recogido el párrafo 2.º del artículo 6.º del Decreto de 31 de mayo de 1974; que este tercer perjudicado puede ser nada menos que la Hacienda Pública; que el Registrador no invade un terreno que no le es propio ni dice nada en cuanto a la liquidación practicada que no tiene por qué calificar; pero que el artículo 254 de la

Ley Hipotecaria impone a los Registradores la obligación de que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir»; que el Registrador no puede cancelar sin más la condición resolutoria, ya que para ello deberá presentarse solicitud del interesado que haya pasado previamente por la Abogacía del Estado, o petición verbal del interesado acompañada del título ahora inscrito con nueva presentación del mismo en la Abogacía del Estado para liquidar la extinción de la condición resolutoria;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario, y teniendo en cuenta: Que el esgrimido principio de rogación o voluntariedad, reiteradamente consagrado por la jurisprudencia registral (Resoluciones de 22 de mayo de 1936, 18 de agosto de 1939, etc.) como principal y muy generalmente informador de nuestro Régimen Hipotecario, veda la pretendida cancelación automática, es decir, de oficio de la condición resolutoria en cuestión, dado que entre los excepcionales casos de claudicación de dicho principio previstos en la legislación hipotecaria no se comprende el que nos ocupa, al no ser aplicable el invocado (por el recurrente) artículo 355 del Reglamento; que ello ha de entenderse sin perjuicio de que en su momento, al amparo del párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, del 1.º del artículo 174 de su Reglamento y concordantes de aquella y de éste, y con la simple presentación de la propia escritura «en cuya virtud se hubiese hecho la inscripción», o sea, con la copia autorizada de la de compraventa de 8.º de noviembre de 1973, se pueda cancelar, a instancia de parte interesada, la registrada condición resolutoria por extinción del temporal derecho asegurado por el mero transcurso de los mencionados treinta y cinco meses;

Vistos los artículos 1.255 y 1.504 del Código Civil; 6, 23, 82, 83, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 56, 174, 175, 177, 355 y 414 del Reglamento para su ejecución, y las Resoluciones de este Centro de 17 de noviembre de 1968, 20 de enero de 1969, 29 de diciembre de 1930, 24 de abril de 1936 y 5 de enero y 16 de marzo de 1959;

Considerando que al haberse inscrito la compraventa contenida en el título calificado, a excepción de la estipulación tercera, por haberlo así solicitado el interesado, de acuerdo con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, la única cuestión a resolver en este expediente hace referencia a si es posible o no que se inscriba también el pacto discutido que supondría —de tener acceso a los libros registrales— el que en su día se practicara por el Registrador una cancelación, con carácter automático, una vez se cumplieran las circunstancias convenidas en la mencionada estipulación;

Considerando que antes de entrar en el examen del recurso parece obligado recordar que el artículo 106 del Reglamento Hipotecario exige que la nota expresiva del defecto o defectos señalados en el título, aparte de extenderse en forma clara y precisa, haya de contener los motivos en que se basa la calificación y el alcance de ésta, a juicio del Registrador, ya que el olvido de estas exigencias puede originar —como sucede en este caso— el desconocimiento por parte del recurrente del verdadero fondo de la cuestión debatida, así como el concreto precepto legal vulnerado, y que en consecuencia el escrito de interposición del recurso, contenga alegaciones que están fuera de lugar o sean inapropiadas a la índole del defecto que se ha pretendido señalar;

Considerando que una de las finalidades pretendidas por la Ley de Reforma de 1944, y ciertamente no de las menos importantes, fué, según se desprende de su exposición de motivos, la de purgar el Registro y expulsar de los libros registrales todo el farragoso lastre de cargas prescritas y asientos que estuvieran caducados, y ello se plasmó en una serie de artículos de la nueva Ley y del Reglamento, de los cuales interesa a efectos de este recurso el artículo 355 del último texto legal, que obliga al Registrador —en base a una pretendida solicitud presunta del interesado por la simple petición de un certificado de cargas, con lo que así no se desvirtúa el carácter rogado del procedimiento registral— a cancelar los asientos que hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria;

Considerando que, no obstante la importancia y utilidad del innovador artículo 355 del Reglamento Hipotecario, no por ello deja de ser un precepto de carácter excepcional dentro de la normativa y directrices de nuestro sistema hipotecario, que únicamente cabe aplicar a los supuestos concretos a que se refiere, sin que por una interpretación extensiva pueda aplicarse su campo de aplicación a casos no comprendidos, como sucede con el examinado en este recurso, en que la caducidad del derecho que en su día se pretende sea cancelado, tiene lugar por voluntad de las partes, y no con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, tal como establece el mencionado precepto legal;

Considerando que tampoco parece pueda tener acceso al Registro la cláusula discutida, al amparo de una anticipada petición de cancelación, pues aparte de que ello supondría una extraña anomalía respecto a la forma en que aparece regulado el principio de rogación en las disposiciones legales, si se examina la esencia del pacto escriturado, al consumarse la adquisición del derecho por el cumplimiento de la condición, son los artículos 23 de la Ley y 56 y 177 de su Reglamento los que

establecen el procedimiento y forma de hacer constar en el Registro esta circunstancia, y por cierto de manera diversa a la señalada en el pacto;

Considerando por último que es reiterada doctrina de este Centro la de que la función registral y la fiscal se desenvuelven en distintos campos, y que el Registrador cumple con lo ordenado en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria al comprobar que el documento inscribible ha sido presentado en la Oficina Liquidadora y contiene la nota correspondiente, y se abstendrá, como indica el artículo 414 del Reglamento, de calificar cuanto se relacione con la liquidación, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de Hacienda respectiva, si lo estima conveniente, los errores o deficiencias que haya podido advertir.

Esta Dirección ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 11 de diciembre de 1974.—El Director general, José Poveda Murcia.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

## MINISTERIO DE HACIENDA

825

ORDEN de 16 de diciembre de 1974 por la que se conceden a cada una de las Empresas que se citan, los beneficios fiscales que establece la Ley 152/1963, de 2 de diciembre, sobre Industrias de Interés Preferente.

Hmos. Sres.: Vistas las correspondientes Ordenes del Ministerio de Industria por las que se declaran a las industrias que al final se relacionan comprendidas en el sector fabricante de partes, piezas y equipos para vehículos automóviles, al amparo del Decreto 677/1974, de 28 de febrero,

Este Ministerio, a propuesta de la Dirección General de Política Tributaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.º de la Ley 152/1963, de 2 de diciembre, y Decreto 677/1974, de 28 de febrero, ha tenido a bien disponer lo siguiente:

Primero.—Con arreglo a las disposiciones reglamentarias de cada tributo, a las específicas del régimen que deriva de la Ley 152/1963, de 2 de diciembre, y al procedimiento señalado por la Orden de este Ministerio de 27 de marzo de 1965, se otorgan a cada una de las Empresas que al final se relacionan, y por un plazo de cinco años, contados a partir de la fecha de publicación de la presente Orden, los siguientes beneficios fiscales:

a) Libertad de amortización durante el primer quinquenio, computado a partir del comienzo del primer ejercicio económico en cuyo balance aparezca reflejado el resultado de la explotación industrial de las nuevas instalaciones o ampliación de las existentes.

b) Reducción del 95 por 100 de la cuota de Licencia Fiscal durante el periodo de instalación.

c) Reducción del 95 por 100 del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en los términos establecidos en el número 3 del artículo 66 del texto refundido, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

d) Reducción del 95 por 100 del Impuesto General sobre el Tráfico de Empresas que grave las ventas por las que adquiera los bienes de equipo y utillaje de primera instalación, derechos arancelarios e Impuesto de Compensación de Gravámenes Interiores que graven la importación de bienes de equipo y utillaje, cuando no se fabriquen en España.

Este beneficio podrá hacerse extensivo a los materiales y productos que, no produciéndose en España, se importen para su incorporación a bienes de equipo que se fabriquen en España.

e) Reducción del 50 por 100 del Impuesto sobre las Rentas del Capital que grave los rendimientos de los empréstitos que emita la Empresa española y de los préstamos que la misma concierte con Organismos internacionales o con Bancos o Instituciones financieras extranjeras, cuando los fondos así obtenidos se destinen a financiar inversiones reales nuevas. La aplicación concreta de este beneficio a las operaciones de crédito indicadas se tramitará, en cada caso, a través de la Dirección General de Política Financiera, de conformidad con lo dispuesto en la Orden ministerial de 9 de julio de 1971, en la forma establecida por la Orden de este Ministerio de 11 de octubre de 1965.

f) Preferencia en la obtención de crédito oficial en defecto de otras fuentes de financiación y de acuerdo con la normativa aplicable en esta materia.

Segundo.—El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asumen cada una de las Empresas beneficiarias dará lugar a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.º de la Ley 152/1963, conforme lo establecido en dicho precepto y de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 del Decreto 677/1974, de 28 de febrero.