

poco frecuente pues estamos ante un crédito concedido a doña María Gil Vilarrasa por el Banco de Crédito Agrícola, que es avalado por el «Banco Bilbao, Sociedad Anónima» mediante una póliza suscrita con la deudora, garantizándose, a su vez, los perjuicios que a dicho Banco se causaran como consecuencia del aval prestado, con una contragarantía prestada por don Pedro Vilardell Puig y don Juan Aulet Torrent, siendo los perjuicios, gastos y pagos que para este último se derivaran como consecuencia de la garantía por él prestada los que se garantizan con la hipoteca. b) Que estamos pues ante una hipoteca en garantía de una deuda condicional y futura hasta una cantidad máxima, lo que hace que resalte, aún más, su accesoriad respecto de la obligación garantizada. La hipoteca cuya cancelación se pretende depende del resultado de los créditos enlazados y su repercusión sobre el fiador garantizado. Si se analizan los hechos ha de llegarse a la conclusión de que el plazo señalado en la escritura de constitución de la garantía hipotecaria, el 20 de agosto de 1988, no puede considerarse aislado de las obligaciones garantizadas de que dependía, y si para saber las responsabilidades de la póliza mediante la que el «Banco Bilbao, Sociedad Anónima» avaló el crédito inicial habría de esperarse al 20 de agosto de 1988 y ese mismo día caducaba, como pretende el recurrente, la hipoteca, cabe preguntarse cómo y cuándo pudo ejercitarse la acción derivada de la misma. Si se quiere mantener la hipoteca nacida con todos los requisitos no puede aislarse del crédito, y si éste no puede determinarse hasta el día en que también vence la hipoteca, habría de considerarse a ésta inútil a menos que se pretendiese tan sólo aparentar una garantía. c) Que la cancelación automática solicitada es en nuestro sistema una excepción a la regla general. La regla 2.^a del artículo 82 de la Ley Hipotecaria es desarrollada por el artículo 175 de su reglamento que contempla seis supuestos concretos, con requisitos específicos en cada caso, a los que pudieran añadirse otros admitidos por decisiones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero que como toda excepción ha de ser interpretada restrictivamente, al punto de que puede decirse que tales excepciones están sujetas a un régimen de «numerus clausus». De la situación de hecho contemplada ha de deducirse que no brilla la claridad, lo que unido a la accesoriad de la hipoteca y la coincidencia de fechas entre el vencimiento de la obligación garantizada y la duración de la hipoteca ha de deducirse que no cabe la cancelación automática solicitada que tan sólo sería admisible justificando fehacientemente que no existió responsabilidad por las obligaciones futuras derivadas de la póliza de garantía que tuviera que abonar el titular de la garantía hipotecaria o prestando éste, también de modo fehaciente, su consentimiento. Rectifica, no obstante su nota en cuanto a la referencia en ella contenida el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, motivada por la incomprensible inclusión en la escritura de constitución de hipoteca del artículo 154 de la misma Ley, que por errónea, debe de tenerse por no puesta.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dictó Auto desestimando el recurso en base a que si la hipoteca es accesoria del crédito que garantiza, mal puede cancelarse sin conocer el resultado de las obligaciones garantizadas o sin que conste el consentimiento del acreedor, pues frente a la regla general del artículo 82 de la Ley Hipotecaria las excepciones de su párrafo segundo no amparan la solicitud de la recurrente y únicamente podría admitirse la cancelación si se demostrara de modo fehaciente que no existió responsabilidad por las obligaciones futuras que tuviera que abonar don Juan Aulet, o bien prestando éste de igual forma su consentimiento.

VI

La recurrente apeló el Auto presidencial fundándose en que: Primero: Debe distinguirse entre la obligación garantizada y el derecho real que la garantiza, dando sustantividad a éste de suerte que cabe que el garante lo limite en el tiempo como sucede a diario en el tráfico mercantil y más concretamente con los avales bancarios que generalmente se conceden con eficacia temporal limitada; segundo: Que el párrafo 2.^o del artículo 82 de la Ley Hipotecaria reconoce la sustantividad del derecho real de garantía al establecer como una de las causas de cancelación de las inscripciones que el derecho inscrito (en este caso la hipoteca, no el crédito con ella garantizado) quede extinguido por una causa que resulte del propio título en cuya virtud se practicó la inscripción; y tercero: Que la doctrina científica así lo admite al reconocer que los derechos reales de garantía pueden extinguirse por las causas comunes a los demás derechos reales como el término final o la condición resolutoria.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 38, 40, 82.2 y 142 de la Ley Hipotecaria; Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de enero de 1903, 24 de noviembre de 1982 y 28 de octubre de 1992, y las Resoluciones de esta Dirección General de 31 de julio de 1989 y 6 de febrero y 18 de mayo de 1992.

1. En el presente recurso se plantea la procedencia de cancelar, al amparo de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, determinadas inscripciones de hipoteca constituida en garantía de una deuda futura e incierta, sobre la base de haber vencido el plazo por el que se constituyó la garantía.

2. Como ya dijera la Resolución de este Centro Directivo de 31 de julio de 1989, cuya doctrina confirmaron otras posteriores (vid. resoluciones de 6 de febrero y 18 de mayo de 1992), es regla general de nuestro ordenamiento hipotecario la de que la rectificación del Registro, de la que la cancelación no es sino una modalidad, precisa del consentimiento del titular registral o bien de resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria); la hipótesis contemplada en el párrafo 2.^o del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, precisa, en consecuencia, para su operatividad, que la extinción del derecho inscrito, según la Ley o el título, resulte de manera clara, precisa e indubitada.

3. La hipoteca voluntaria, como fruto que es de la autonomía de la voluntad plasmada en un negocio jurídico, puede constituirse por plazo determinado al igual que puede quedar sujeta a una condición. Ahora bien, el plazo fijado para aquélla puede tener, según los casos, un distinto significado que habrá de analizarse atendiendo a los concretos términos en que aparezca constituida.

En el presente caso, en que se ha pactado que el plazo de duración de la garantía hipotecaria será el que va desde el 6 de mayo de 1981 hasta el 20 de agosto de 1988 ambos inclusive, ha de entenderse, por un lado, que las obligaciones garantizadas tan sólo son las que, derivando de la relación jurídica predeterminada, hayan podido surgir durante ese lapso de tiempo, no las que existiesen antes ni las nacidas con posterioridad; y por otro, que de no haber surgido responsabilidad alguna de aquella relación jurídica cuyas consecuencias se garantizan durante ese periodo de tiempo, la hipoteca habrá caducado. Además en el presente caso, esta interpretación es la única que permite conciliar la identidad del plazo establecido para el nacimiento de la obligación y el de duración de la garantía hipotecaria, ya que de otro modo ésta quedaría inoperante al no disponer el acreedor del mínimo margen temporal para hacerla efectiva. Y, finalmente, da sentido al pacto contractual por el que se garantiza el pago de intereses de la deuda principal, cubiertos por la hipoteca hasta tres años frente a tercero, y que bien pudieran ser devengados por la suma adeudada a partir del momento señalado como de vencimiento para la obligación.

Procede, por tanto, confirmar la nota de calificación y el Auto apelado que consideran que no se está en el presente caso ante un supuesto de extinción del derecho inscrito por una causa que resulte del propio título en cuya virtud se practicó la inscripción, admitiendo, no obstante, la posibilidad de su cancelación, aun sin consentimiento del titular registral, si se acredita fehacientemente que en la fecha fijada como término para la garantía hipotecaria no había nacido la obligación en garantía de la que se constituyó.

Esta Dirección General acuerda desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto apelado.

Madrid, 17 de octubre de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

25500 RESOLUCION de 7 de octubre de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Antonio Félix Martínez Hurtado, en nombre de doña Pascuala, doña Dolores, don José y doña María Palomares Aguilló, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villena, a inscribir un mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Antonio Félix Martínez Hurtado, en nombre de doña Pascuala,

doña Dolores, don José y doña María Palomares Agulló, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villena, a inscribir un mandamiento de cancelación de cargas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Alicante, bajo el número 597/1985, se siguieron autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía y ratificación de embargo preventivo, a instancia del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Delegación de Alicante, mediante escrito de demanda de fecha 3 de marzo de 1986, contra don Pedro Antonio García Martínez y su esposa, a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, en reclamación de la suma adeudada de 1.657.016 pesetas.

Por providencia de 21 de marzo de 1986, fue admitida a trámite la demanda, declarándose la rebeldía de los demandados por providencia de 20 de mayo del mismo año, y dictándose sentencia con fecha 23 de julio de 1986, por la que se estimó íntegramente la demanda, ratificando el embargo preventivo practicado en su día y procediéndose a la notificación personal de la sentencia al demandado. Con fecha 13 de marzo de 1986 se procedió a la anotación preventiva de embargo letra A, en la finca urbana propiedad del demandado y su esposa, inscrita en el Registro de la Propiedad de Villena.

Posteriormente, por providencia de 5 de noviembre de 1986, a petición de la parte actora, se ordena la ejecución de la sentencia por vía de apremio y expedición de mandamiento al señor Registrador de la Propiedad para que libre certificación de cargas de la finca embargada. Dicha certificación fue emitida con fecha 17 de diciembre de 1986, según consta en la nota marginal de la anotación letra A y de la misma se deduce que la finca embargada estaba afecta, en primer lugar, al pago de impuestos por la cantidad de 77.260 pesetas; por la inscripción segunda afecta a una hipoteca a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, en garantía de un préstamo de ocho millones de pesetas en unión de dos fincas más y las anotaciones preventivas de embargo letras A y B y la primera en virtud del procedimiento 597/85 y la segunda a favor de «Hierros Yecla, Sociedad Anónima», en virtud del juicio ejecutivo 195/1986 y por la inscripción inscrita a nombre del señor García Martínez con carácter privativo. El día 30 de noviembre de 1987 se notificó al demandado la existencia del procedimiento, a fin de que pudiera intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito, intereses costas. Por providencia de 20 de enero de 1988 se saca a la venta en pública subasta la finca embargada, y la tercera subasta se aprueba el remate a favor de don Pablo Maíz Manrique, por cantidad de 14.100.000 pesetas y en calidad de ceder a terceros.

Mediante acta de pago y cesión a terceros, de fecha 5 de septiembre de 1988, el señor Maíz cede el remate a los hermanos doña Pascuala, doña Dolores, don José y doña María Palomares Agulló, quienes comparecen para aceptar la cesión efectuada, ante la ilustrísima señora Magistrada-Juez de Primera Instancia número 3 de Alicante, con fecha 30 de marzo de 1989. Requerida la parte demandante por parte del Juzgado para el otorgamiento de la escritura, en el plazo procesal oportuno, se otorga de oficio escritura pública por la señora Magistrada-Juez, ante el Notario de Alicante don José María Mompó con fecha 31 de julio de 1989 a favor de los hermanos cesionarios del remate.

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Villena, el Registrador emite nota señalando la existencia de defectos en la misma, por lo que previos los trámites necesarios, se otorgó una nueva escritura el día 4 de mayo de 1990, por la misma Magistrada-Juez y ante el mismo Notario, por lo que se subsanaron los defectos. Ambas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Villena y se procedió a su inscripción con fecha 28 de junio de 1990 con el número de orden de inscripción cuarta.

El día 22 de octubre de 1990 se libró mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la figurada como consecuencia del embargo del procedimiento 597/1985, y, en especial, interesaba a los recurrentes la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra C, acordada en sumario 25/1987, por el señor Juez de Instrucción de Villena.

Posteriormente fue vendida la finca por los cesionarios a un tercero, y habiendo sido denegada la cancelación, se solicitó certificación y un nuevo mandamiento ordenando al señor Registrador la cancelación referida, que se expidió por la ilustrísima señora Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Alicante, el día 20 de noviembre de 1991.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Villena, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación ordenada en el precedente mandamiento, por no tener virtualidad cancelatoria la anotación letra A, practicada en virtud del procedimiento que dimana este mandamiento, por haber caducado antes de la inscripción de la adjudicación con la que concluyó dicho procedimiento. Villena, 20 de enero de 1994.—El Registrador, Martín José Bretones Rodríguez.

III

El Procurador de los Tribunales don Antonio Félix Martínez Hurtado, en nombre de doña Pascuala, doña Dolores, don José y doña María Palomares Agulló, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que al objeto de evitar perjuicios irreparables a la compradora del inmueble adjudicado, los recurrentes han presentado ante la Audiencia Provincial de Alicante, en el sumario 25/1987 un abal bancario por importe de 15.000.000 de pesetas en sustitución a la anotación preventiva de embargo letra C. Que como fundamentos de derecho hay que señalar. I. Inaplicación de lo dispuesto en el artículo 175.2 del vigente Reglamento Hipotecario: A. Que conviene recordar en primer lugar, la razón de ser del Registro de la Propiedad y que, por otro lado, es difícil dar un concepto de la anotación preventiva. Teniendo en cuenta la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, su finalidad es sustituir a las antiguas hipotecas judiciales. B. Que la anotación preventiva de embargo viene recogida en el artículo 44.2 de la Ley Hipotecaria entre las anotaciones preventivas de carácter judicial. El Tribunal Supremo establece un concepto de embargo en la Sentencia de 21 de febrero de 1966. La jurisprudencia ha negado que el embargo confiera al crédito del ejecutante un carácter real, admitiendo una limitación en el ejercicio del poder de disposición del deudor, pero de carácter meramente procesal y público. C. Que dentro del embargo hay que considerar el aspecto de su garantía, y entre las formas de garantía del embargo de inmuebles, se puede destacar la anotación preventiva de embargo, que sin modificar la naturaleza del crédito que se ejecuta le dota de publicidad frente a terceros. La única finalidad que se persigue con tal anotación preventiva es que el acreedor ejecutante consiga una preferencia sobre los créditos y otros actos registrales, posteriores a la anotación sobre los bienes, según los artículos 1923-4.º del Código Civil y 44 de la Ley Hipotecaria, así como de advertir a los posibles terceros adquirentes. Consecuencia de lo dicho es la negación del carácter constitutivo de la anotación preventiva de embargo, tanto por la Dirección General de los Registros y del Notariado como por el Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 27 de septiembre de 1967). D. Que la anotación de la traba en el Registro de la Propiedad, tiene como función otorgar al acreedor ejecutante una preferencia respecto al producto de la venta de los bienes anotados, sobre los demás acreedores del deudor ejecutado, siempre que tengan créditos posteriores a la fecha de la anotación preventiva practicada; por el contrario, esta preferencia no se dará respecto a aquellos créditos o actos de disposición anteriores a la anotación, aunque no hubiesen tenido acceso al Registro. E. Que lo que resulta incongruente es que, en el caso objeto de este recurso, ninguno de los anotantes posteriores a la anotación preventiva letra A, a pesar del tiempo transcurrido y conocimiento del procedimiento 597/1985, no hayan planteado tercería de mejor derecho. F. Que, como consecuencia y fin del procedimiento judicial, los señores Palomares Agulló, mediante subasta pública y por cesión del remate, adquirieron el bien inmueble, en su momento embargado, por lo que no puede existir obstáculo registral alguno, para que se inscriba dicha adjudicación y desaparezcan del Registro todas las cargas posteriores, y G. Que el señor Registrador procedió de oficio con fecha 28 de junio de 1990, a la cancelación de la anotación letra A y niega la cancelación de las anotaciones posteriores, tal como ordenó el Juzgado. Que no se comprende que la institución de la caducidad de la anotación preventiva pueda servir para producir la presente situación, en este caso que existe una palpable demostración de que se han estado ejerciendo los derechos que la ley confiere. Que es evidente que el señor Registrador ha actuado en su calificación con un criterio rígido, olvidando que el derecho no nace de la anotación preventiva, sino del embargo, y se considera que el señor Registrador debió obedecer el mandamiento judicial cancelando las anotaciones posteriores, basándose en el aspecto puramente hipotecario. II. Los artículos 34, 38 y 131-11.º de la Ley Hipotecaria y 143-2.º, 175-2 y 233 del Reglamento Hipotecario, que en primer término significan que la purga de las cargas nace exclusivamente del hecho de la venta en subasta, verificada en la ejecución judicial de la finca en su momento embargada, y en razón, en tanto exista en apoyo suyo alguna anotación registral, ya sea la anotación preventiva de embargo y nota marginal de expedición de la certificación de cargas prevenida

en el artículo 143-2.º, en relación con el artículo 1.455 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o bien cuando se trate de la nota marginal de la expedición de dicha certificación, lo que está recogido expresamente en la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1986. Que en el caso que se estudia, la nota marginal de cancelación de la anotación de embargo letra A, tiene fecha del 28 de junio de 1990, es decir la misma en la que se produce la inscripción de la venta judicial a favor de los hermanos Palomares Agulló. Que de lo anterior se deduce que el Registrador tiene constancia de la enajenación judicial y, aunque legalmente está establecido la necesidad de mandamiento para la cancelación de las cargas, también es cierto que la ley no fija plazo para su presentación, lo que lleva a la conclusión de que a falta de mandamiento, la enajenación produce el efecto de cancelar las cargas como consecuencia de la venta. III. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y a raíz de la venta judicial, sin duda ampara a los adquirentes a los que no se les puede oponer otras cargas que las que publica el Registro. IV. Que la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1986, antes citada, es de total aplicación al caso que se estudia. V. La resolución de la Dirección General de Registros y Notariado, de fecha 28 de julio de 1989, debe ser tenida en cuenta pues fue dada en virtud de un caso similar al presente. VI. Y, por último, hay que citar la Ley 10/1992, de 30 de abril, de medidas urgentes de reforma procesal, que deja sin contenido el artículo 258 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y ello en relación con la exigencia de lo dispuesto en el artículo 129 del Reglamento Hipotecario sobre uso de papel timbrado judicial.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que la única cuestión planteada en este recurso es la posibilidad de inscribir un mandamiento de cancelación de cargas del artículo 175-2.º del Reglamento Hipotecario, cuando la anotación preventiva de embargo que le sirve de base ha sido previamente cancelada por caducidad. Que extendida la anotación preventiva de embargo, el crédito que garantiza adquiere un rango hipotecario, una prioridad registral, que en nada prejuzga su preferencia civil respecto a los demás créditos. Que la anotación preventiva tiene un tiempo de vigencia limitado, según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, transcurrido el cual caduca automáticamente el asiento, salvo que se haya solicitado la prórroga prevista en el citado artículo. Que no habiéndose solicitado la prórroga caducada y cancelada la misma, pierde el rango hipotecario que tenía el crédito que garantizaba, y en este momento, los efectos de la anotación se extinguen automáticamente «ipso iure», de modo que la anotación posterior pasa a tener primer rango, se antepone en el rango hipotecario, de manera que ya no es posible cancelarla por el solo mandamiento a aquel se refiere el artículo 175-2.º del Reglamento Hipotecario. Que en este punto hay que citar las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado de 28 de septiembre de 1987 y 7 de julio de 1989. Que sustantivamente el crédito de los recurrentes puede ser preferente a los demás, pero perdido el rango hipotecario tal preferencia deberá ser dilucidada en el procedimiento declarativo correspondiente, obteniendo, en su caso, una sentencia favorable y el consiguiente mandamiento cancelatorio de los asientos posteriores, tal como se desprende de las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de septiembre de 1968. Que tiene razón el recurrente al señalar que si se hubiere inscrito la enajenación judicial vigente la anotación preventiva de embargo, la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y procedería la cancelación de las anotaciones posteriores, según doctrina de la Resolución de 28 de julio de 1989, pero este supuesto no se da en el caso que se debate. Que, por último, respecto a la nota marginal de expedición de cargas, por su íntima conexión con la anotación hay que entenderla cancelada al mismo tiempo que la anotación, y por su carácter accesorio no puede pretenderse que tenga un plazo de vigencia superior a la anotación, como se deduce de la Resolución de 25 de marzo de 1959.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador, fundándose en los argumentos señalados por éste en su informe.

VI

El Procurador de los Tribunales recurrente apeló el auto presidencial, manteniendo las alegaciones que constan en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 131 y 133-2.º de la Ley Hipotecaria, 175-2.º del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, 19 de abril de 1988 y 7 y 11 de julio de 1989.

En el supuesto de hecho del presente recurso concurren las siguientes circunstancias:

El 13 de marzo de 1986 se practica anotación preventiva de embargo letra A decretado en los autos 597/85.

El 28 de junio de 1990 se inscribe la venta judicial alcanzada en dicho procedimiento.

El 28 de noviembre de 1991 tiene entrada en el Registro un mandamiento dictado en esos autos 597/85, por el cual se ordena la cancelación de las cargas reflejadas en el Registro con posterioridad a la anotación antes referida. Estas cargas resultan ser una hipoteca y una anotación de embargo letra B. Carga que cancelación es denegada por el Registrador, y a esta sola cuestión debe concretarse el recurso interpuesto.

Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid Resoluciones 19 de abril de 1988 y 11 de julio de 1989) la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aun cuando no se haya cancelado aún dicho asiento, y ello tratándose —como ahora sucede— de una anotación preventiva de embargo determina la pérdida de su prioridad, y que las cargas posteriores mejoren de rango, no siendo ya posible, desde entonces, proceder a su cancelación en virtud de un título, el mandamiento a que se refiere el artículo 175-2.º Reglamento Hipotecario, que sólo es bastante para ello en tanto se trate de cargas no preferentes, de acuerdo con lo previsto en los artículos 131 y 133-2.º de la Ley Hipotecaria, respecto de la que se ejecuta.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

Madrid, 7 de octubre de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia.

25501 RESOLUCION de 18 de octubre de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Vizcay Almeida, en nombre y representación de doña Isabel Tirapu Bergera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Logroño a inscribir una escritura de compraventa con pacto de retro en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Vizcay Almeida, en nombre de doña Isabel Tirapu Bergera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Logroño a inscribir una escritura de compraventa con pacto de retro en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El día 11 de septiembre de 1991, mediante escritura pública otorgada ante don José Javier Castieles Rodríguez, Notario de Pamplona, como sustituto y para el protocolo de don Juan García Romero Fernández, también Notario de dicha ciudad, don Donato Aragón Leza, vendió a doña Isabel Tirapu Bergera, representada por su esposo don Salvador Vizcay Almeida, que adquirió como bien privativo, en pleno dominio, una vivienda sita en Logroño por 1.100.000 pesetas. En la citada escritura se establecieron las siguientes estipulaciones: «3.ª Conforme a la Ley 505 del Fuero Nuevo de Navarra, los otorgantes estiman justo el precio y renuncian a la acción rescisoria por causa de la lesión, previamente instruidos por mí, el Notario, de los efectos y alcance de dicha renuncia. 4.ª El vendedor se reserva para sí el derecho de recuperar el pleno dominio de la vivienda vendida, retrayéndola en su totalidad mediante el expresado precio de venta y, en su caso, todos los demás gastos legítimos que hubieren causado la compradora. 5.ª El vendedor podría ejercitar tal derecho de retraer durante el plazo de cinco meses, a contar del día de hoy, y aun cumplido dicho término siempre que no se haya producido la consumación de la compraventa y consolidación del pleno dominio en la persona de la compradora, en los términos que después se expresa. A tal fin, y mientras no se produzca la consumación de la compraventa, el plazo se entenderá prorrogado hasta un máximo total de cuatro años. 6.ª El vencimiento del plazo de cinco meses precedentemente establecido, no implicará sin más la extinción del derecho a retraer y la consumación de la compraventa en favor de la compradora. Sólo tendrá lugar dicha consumación y consiguiente extinción del derecho a retraer concurriendo los requisitos