

19845 *RESOLUCIÓN de 13 de agosto de 1996, de la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI), por la que se hace pública la convocatoria de la XXVI edición del premio teatral «Tirso de Molina» de la Dirección General del Instituto de Cooperación Iberoamericana (ICI).*

A propuesta de la Dirección General del Instituto de Cooperación Iberoamericana (ICI), la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI), de acuerdo con lo establecido en el punto cuarto de la Orden de 26 de marzo de 1992 («Boletín Oficial del Estado» número 88, de 11 de abril), por la que se regula la concesión de becas y ayudas de formación, investigación, intercambio, promoción y de viajes y estancia de la AECI, convoca, con el fin de estimular la labor de creación de los autores dramáticos españoles o nacionales de países iberoamericanos y fortalecer la cooperación cultural en el terreno teatral, el premio «Tirso de Molina» en su XXVI edición, de acuerdo con las siguientes

Bases

Primera.—Podrán optar al XXVI premio teatral «Tirso de Molina» todos los autores dramáticos españoles o nacionales de países iberoamericanos que no hayan obtenido anteriormente este premio. Los autores podrán participar con cuantas obras deseen, en lengua castellana, siempre que sean inéditas, no hayan sido estrenadas en régimen comercial, ni hayan sido presentadas, ni consecuentemente recibido ningún otro premio, ni con anterioridad a la presentación, ni durante el proceso de selección y hasta el momento del fallo.

La falta de alguno de los requisitos exigidos determinará la exclusión de la obra y que no se tome en consideración a los efectos de la concesión del premio o, en su caso, que quede sin efecto la concesión que hubiere tenido lugar, si el conocimiento de aquel extremo se produce con posterioridad.

Segunda.—El premio está dotado con 2.500.000 pesetas. El Jurado se reserva la facultad de declararlo desierto si lo estima oportuno.

Tercera.—La duración de las obras será la normal en un espectáculo dramático completo, entendido en un sentido amplio, no admitiéndose obras de teatro breve.

Cuarta.—Los originales de las obras, escritos a máquina y en perfectas condiciones de legibilidad, deberán presentarse, por cuadruplicado, en el Registro General de la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI) o en cualquiera de los lugares señalados en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o bien remitirse, por correo certificado, al Servicio de Actividades Culturales de la Dirección General del Instituto de Cooperación Iberoamericana de la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI) (avenida de los Reyes Católicos, 4, Ciudad Universitaria, 28040 Madrid), hasta las trece horas del día 15 de octubre de 1996. Las obras remitidas por correo aéreo deberán ser depositadas en origen quince días antes de la hora y fecha indicadas.

Quinta.—Los autores pueden optar por presentar las obras con su nombre o mediante seudónimo. Los originales que vayan firmados por su autor incluirán, al pie de la firma, su nombre y dirección completos. Los autores que, deseando conservar el incógnito, hagan uso de seudónimo, acompañarán los originales con una plica, en cuyo exterior constará el nombre de la obra y el seudónimo elegido, mientras en el interior se incluirán los datos personales correspondientes. Dicha plica no será abierta más que en el caso de que la obra alcance la categoría de premiada y podrá ser retirada con los originales de la obra.

Sexta.—La concesión del premio será decidida por un Jurado que se constituirá expresamente con dicha finalidad. El Jurado será designado por el Presidente de la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI) entre personas de reconocido prestigio teatral y no se dará a conocer hasta que se proclame su fallo.

Séptima.—El Jurado emitirá su fallo el día 19 de diciembre de 1996 mediante un comunicado en el que podrá incluir los títulos de las obras (con sus autores o seudónimos) que permanecieron hasta la fase final de la deliberación.

Octava.—Por el hecho de concurrir al premio teatral «Tirso de Molina» los autores de originales presentados aceptarán las presentes bases, no pudiendo reclamar contra las mismas.

Novena.—Los textos no reclamados por escrito con posterioridad a los sesenta días hábiles de publicarse el fallo serán destruidos.

Décima.—La concesión del premio podrá ser recurrida por incumplimiento de las bases de la convocatoria ante el Presidente de la Agencia Española de Cooperación Internacional, mediante la interposición del

recurso administrativo ordinario regulado en el artículo 114.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Madrid, 13 de agosto de 1996.—P. D. (Resolución de 30 de mayo de 1996, «Boletín Oficial del Estado» de 4 de junio), el Secretario general de la AECI, Luis Espinosa Fernández.

Ilmos. Sres. Director general del Instituto de Cooperación Iberoamericana y Vicesecretario general de la AECI.

MINISTERIO DE JUSTICIA

19846 *RESOLUCIÓN de 23 de julio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Eduardo Alcalde Sánchez, en nombre de «Familia Gómez, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella, número 2, a inscribir una escritura de reconocimiento de extinción del derecho de superficie y cancelación, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Eduardo Alcalde Sánchez, en nombre de «Familia Gómez, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella, número 2, a inscribir una escritura de reconocimiento de extinción del derecho de superficie y cancelación, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El día 18 de abril de 1989, mediante escritura pública autorizada por don Isidro Lora Tamayo Rodríguez, Notario de Madrid, don Joaquín y doña Leonor Gómez Ferreira, el esposo de esta última, don Antonio Gámez Amores, y la entidad «Familia Gómez, Sociedad Anónima», constituyeron sobre una parcela de terreno de su propiedad, finca registral número 8.394 del Registro de la Propiedad número 2 de Marbella, en el polígono PA-CN 1 El Calvario, un derecho de superficie a favor de la entidad «Promociones Inmobiliarias Mundo Marbella, Sociedad Anónima». Las cláusulas determinantes de la extensión y configuración del citado derecho de superficie son las primera a séptima de la citada escritura: El superficiario se obliga a construir una edificación de dos bloques y declarar la obra nueva y la subsiguiente división horizontal, fijándose el plazo del derecho de superficie, en el que se tiene que terminar la obra comprometida, dos años a partir de la fecha de constitución del derecho (plazo que expiraba el 18 de abril de 1991), revirtiendo el 25 por 100 de lo construido a los cedentes y reteniendo el constructor el 75 por 100 restante, en la forma que se establece en la escritura. Transcurrido dicho plazo sin que la superficiaria hubiera finalizado la construcción ni convenido prórroga con los cedentes, éstos consolidarían el pleno dominio, haciendo suyo lo edificado hasta entonces sin contraprestación alguna, como indemnización de los daños y perjuicios causados.

Por escritura de 9 de junio de 1989, autorizada por el Notario de Marbella, don Manuel Tamayo Clares, se autorizó a la superficiaria para realizar actos de enajenación y gravamen de su derecho, siempre que constara inscrita en el Registro de la Propiedad la escritura de la declaración de obra nueva y propiedad horizontal, extremo éste que se cumplió el 2 de octubre de 1990, fecha en que se presentó en el Registro la escritura de obra nueva, que quedó inscrita el 25 de octubre de 1990.

Mediante escritura de 5 de junio de 1991, otorgada ante el Notario de Málaga, don Tomás Brioso Escobar, la superficiaria cedió a don Juan José Sánchez López el 3,41 por 100 del derecho de superficie, que se concretaría una vez terminada la obra en la adjudicación de determinadas fincas registrales que se detallan.

Que no habiéndose concluido las obras del edificio en el plazo estipulado, por acta autorizada por la Notaria de Marbella, doña Amelia Bergillos Moretón, el 27 de septiembre de 1991, se acreditó que el edificio no estaba terminado, incorporándose al acta un certificado de un Arquitecto, visado por el Colegio de Arquitectos, referente a las partidas pendientes de ejecución de la referida obra.

Con fecha 14 de octubre de 1991, se practicó una anotación preventiva de embargo, letra A, a favor de «Conram, Sociedad Anónima», sobre las fincas registrales que se detallan, cuyo pleno dominio correspondería a

la superficiaria y demandada «Promociones Mundo Marbella, Sociedad Anónima», como consecuencia de su participación del 96,59 por 100 del derecho de superficie, en virtud de mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 4 de los de Marbella, en juicio ejecutivo número 144/1991. Posteriormente se practicaron otras anotaciones preventivas de embargo (letras B a M), en virtud de otros mandamientos de diferentes Juzgados de Marbella y en distintos procedimientos.

El día 30 de julio de 1993, mediante escritura otorgada ante el Notario de Marbella, don Emilio Iturmendi Morales, como sustituto y para el protocolo de don Alfredo García-Bernardo Landeta, también Notario de dicha ciudad, don Joaquín Gómez Ferreira, en su propio nombre y, además, en representación de todos los condueños del solar, y don Pedro Chacón Donoso y don Juan José Martín Urbano, en representación de la entidad superficiaria «Promociones Inmobiliarias Mundo Marbella, Sociedad Anónima», reconocieron que había expirado el plazo de dos años convenido y que se había extinguido el derecho de la superficiaria, renunciando ésta a la reclamación de cantidad alguna, conforme a lo convenido en la escritura de constitución del derecho de superficie, y en aplicación de tal pacto, los dueños del suelo solicitan la cancelación de la inscripción del derecho de superficie de la entidad antes citada y del concesionario don Juan José Sánchez López, así como la reversión total a favor de los dueños del suelo, de las edificaciones construidas y, al propio tiempo, solicitan la cancelación de todos los derechos reales y personales que trajeran causa del derecho de superficie.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Marbella, fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad número 2 de Marbella. Inscrito el precedente documento por las inscripciones 5.ª de la finca número 8.394, obrante al folio 109 del libro 318 de esta ciudad, tomo 1.321 del archivo; 2.ª de las fincas 22.225 a la 22.241, folios 191 al 223 del libro 283, tomo 1.285 del archivo; 2.ª y 3.ª de las fincas 22.242 a 22.353, folios 1 al 223 del tomo 1.286, libro 284, y 2.ª y 3.ª de las fincas 22.354 a 22.375, folios 1 al 43 del tomo 1.287 del archivo, libro 285, todos de este Ayuntamiento. En unión de escritura de ratificación otorgada por don Juan José Sánchez López, ante el Notario autorizante de la presente el 22 de septiembre de 1993. Respecto al edificio y a las fincas números 1, 2, 8 al 16, 22 al 25, 28 y 29, 35 al 43, 49 al 52, 55, 56, 57, 66 al 72, 74, 76 al 87, 95 al 101, 103 al 108, 110, 112 al 116, 118 al 121, 123, 124, 128, 129, 130, 132, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 149 y 150 de orden de la división horizontal del edificio en construcción a que se refiere este documento, con las cargas que resultan del Registro. Se han expedido certificaciones de cargas en los procedimientos ejecutivos: 144/1991, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Marbella, según nota al margen de la anotación, letra A de la finca matriz, registral 8.394, obrante al folio 189 del libro 283 de esta ciudad, con fecha 9 de mayo de 1993; 307 de 1991, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de esta ciudad, según nota al margen de la anotación, letra B de la finca 8.394, obrante al folio 190 del mismo libro 283 de Marbella, con fecha 18 de mayo de 1992; 258/1992 en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de esta ciudad, según nota al margen de la anotación, letra K de la referida finca matriz, obrante al folio 107 del libro 318 de Marbella, con fecha 31 de octubre de 1992, y judicial sumario 144 de 1993, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Marbella, según notas al margen de las inscripciones 2.ª de las fincas 22.334, 22.337, 22.338, 22.339, 22.340, 22.360 y 22.361, obrantes a los folios 185, 191, 193, 195 y 196 del libro 284 y folio 13 del libro 285, con fecha 17 de mayo de 1993, respectivamente. Se suspenden las cancelaciones, solicitadas en esta escritura, de las anotaciones practicadas, por el defecto subsanable de no acreditarse la consignación establecida en el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario. Sin practicarse anotación de suspensión de cancelación, por no haberse solicitado. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo en los términos establecidos en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Marbella, 17 de noviembre de 1993. El Registrador. Fdo. Juan Fernández Guerrero».

III

El Procurador de los Tribunales, don Eduardo Alcalde Sánchez, en nombre de «Familia Gómez, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: A) Que el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario se refiere a los casos de venta de bienes sujetos a condiciones recisorias o resolutorias, en las que el vendedor, al recuperar la propiedad, debe devolver al comprador o consignar en el establecimiento oficial pertinente el precio percibido (artículo 1.124 del Código Civil y sentencias del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1963 y 17 de

marzo de 1964, entre otras). Que el supuesto contemplado en la escritura calificada es distinto, pues se refiere al incumplimiento de una de las partes en virtud de un contrato en el que, en aplicación del principio de libertad de pactos establecido en el artículo 1.255 del Código Civil, se estipuló que si en el plazo pactado por la superficiaria no hubiera finalizado la construcción prevista, los cedentes consolidarían su pleno dominio, haciendo suyo lo hasta entonces edificado en suelo propio, como indemnización por daños y perjuicios, sin tener que abonar cantidad alguna a la sociedad beneficiaria. Dicho pacto, que es obligatorio entre las partes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1.254, 1.255 y 1.257 del Código Civil, de conformidad con la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, y que obliga al cumplimiento de lo pactado, y todas sus consecuencias, conforme al artículo 1.258 del Código Civil, y perjudica, igualmente, a los terceros que ostentaren algún derecho, aunque lo hubieren inscrito en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en los artículos 34 y 37 de la Ley Hipotecaria. Que en el supuesto que se estudia, la inscripción de tal causa de resolución figura constatada previamente en la inscripción 2.ª de la finca 8.394. Que no es procedente la consignación a que se refiere el párrafo 2.º de la calificación impugnada, se deduce del artículo 175, números 1 y 4. B) Que el derecho de superficie es un derecho real constituido sobre un bien inmueble, como resulta de los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria, que exige la inscripción en el Registro de los derechos reales sobre bienes inmuebles, contemplados por los artículos 7 y 16 del Reglamento Hipotecario. Que, como tal derecho real sobre un bien inmueble, tiene, por consiguiente, legalmente la consideración de bien inmueble (artículo 334.10 del Código Civil). Que, según el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, podrá pedirse la cancelación total de las anotaciones preventivas cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas. El derecho de superficie sobre el que recaían las anotaciones preventivas de embargo, quedó extinguido y se canceló y, por tanto, quedan extinguidas las anotaciones preventivas de embargo que lo gravaban y procede la cancelación de todas ellas, según el referido artículo 79 de la Ley Hipotecaria. Que, según el artículo 173 del Reglamento Hipotecario, para practicar la cancelación total de las anotaciones preventivas, deberá presentarse en el Registro el título o documento que acredite la extinción del derecho y, según el artículo 207 del mismo Reglamento, la cancelación se practicará mediante la presentación de la escritura pública que acredite el hecho determinante de la cancelación solicitada o la petición de los interesados, e igualmente el artículo 210 del mismo cuerpo legal es un precepto de economía procesal que dispensa de la necesidad de mandamiento judicial para la práctica de la cancelación de anotaciones preventivas, cuya extinción legal es patente.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la cuestión a resolver en este recurso no es sencilla, debido a la escasa regulación que el ordenamiento dedica a la denominada condición resolutoria explícita, así como una no infrecuente asimilación de esta figura con la hipoteca (Resolución de 28 de mayo de 1992). Que entre los preceptos reguladores de los efectos específicos de la condición resolutoria, a efectos puramente registrales, se encuentra el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, base de la calificación que se recurre. Que la aplicación de dicho precepto al negocio jurídico, cuya resolución motiva el presente recurso, tiene su apoyo en el artículo 4.º del Código Civil, sin que sea preciso insistir en la identidad de razón entre la resolución de la compraventa y de los demás contratos onerosos bilaterales con prestaciones recíprocas, ya que la consecuencia principal de la resolución es destruir los efectos producidos, tal como se halla establecido en el artículo 1.295 del Código Civil, al que expresamente se remite el artículo 1.124 del mismo cuerpo legal, efecto que sustancialmente coincide con lo previsto para los supuestos de condición resolutoria explícita en el artículo 1.123 del Código Civil (sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1986). Que así resulta también de los términos del contrato que ahora se resuelve, pues el negocio base de la constitución del derecho de superficie equivale a una auténtica compraventa por la que una de las partes cede a otra una cosa inmueble (derecho de superficie) y la otra se obliga a pagar por ella un precio o canon (artículo 1.445 del Código Civil), que puede consistir en lo establecido en el artículo 16.b) del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, resuelto dicho contrato, entra en juego el recurso resolutorio que, a efectos puramente registrales, establece el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, como reconoce la Resolución de 6 de febrero de 1990. Que en el supuesto a que se refiere este recurso, existe, además, un efecto específico derivado de la especial naturaleza del contrato celebrado, de tal manera que la devolución de la cosa lleva consigo, como consecuencia del fenómeno de la cesión, el derecho del superficiario a percibir también la correspondiente indemnización (artículo 351 del Código Civil), equivalente a lo edificado en el suelo ajeno. En definitiva, las cantidades a que tiene derecho el superficiario por razón de la resolución

son las correspondientes al total importe de lo construido en el solar, bien como devolución de canon (25 por 100), bien como indemnización por derecho de acceso (75 por 100). Que hay que tener presente lo declarado en la Resolución de 6 de febrero de 1990, y la «participación en la titularidad del bien» de que habla la Dirección General es más llamativa en aquellos contratos, como el que ha motivado el presente recurso, por cuanto en ellos los proveedores podrían verse desprovistos del bien que han contribuido a construir y cuyos créditos figuran garantizados sobre el derecho cuya resolución se consuma, y que, por acuerdo extrajudicial entre comprador y vendedor, pudiere desaparecer la garantía de su derecho, adoptando el artículo 175.6.º del Reglamento la solución prevista en el artículo 1.176 del Código Civil. Que no parece que pueda prevalecer en contra de la exigencia de consignación el pacto establecido entre las partes, relativo a la consolidación en favor del cedente del derecho, ya que ello supone una auténtica cláusula penal. Que la Dirección General ha declarado la necesidad de la constatación registral de tales cláusulas en coherencia con las exigencias de claridad y precisión de los pronunciamientos tabulares y de la necesaria expresión en el asiento de todos los pormenores del título que define la extensión del derecho inscrito. Pero la inscripción de dicha cláusula no impide la necesidad de la consignación, de acuerdo con el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal, cuando pueda tener lugar la corrección judicial prevista en el artículo 1.154 del Código Civil (Resolución de 29 de diciembre de 1982). Que la consignación es únicamente presupuesto de la operatividad registral de la resolución, precisamente porque ésta se realiza extrajudicialmente, pero no implica que pertenezca al comprador. Que, por último, se llega a las siguientes conclusiones: 1.ª Aplicación, por analogía al supuesto objeto de este recurso, del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario; 2.ª Exigencia de consignación de todas las cantidades que hayan de ser devueltas como consecuencia de la resolución, y 3.ª No procede deducción ninguna por la existencia de cláusula penal.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía revocó la nota del Registrador, fundándose en que en el presente caso las anotaciones preventivas de embargo, a tenor del texto literal de los asientos registrales, se contraen a los derechos que pudieran corresponder a la demandada en dichas fincas, como consecuencia de su participación del 96,59 por 100 del derecho de superficie, ya que fueron denegadas las anotaciones sobre los derechos de los propietarios del suelo y sobre las restantes participaciones indivisas del derecho de superficie, así que, como consta en el Registro que la inscripción del mencionado derecho de superficie fue cancelado el día 17 de noviembre de 1993, en la actualidad a la persona demandada en los diferentes juicios, a que se refieren las anotaciones preventivas, no le puede corresponder derecho alguno sobre dichas fincas.

VI

El señor Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales, no siendo el recurso gubernativo el modo oportuno para discutir la validez o invalidez de los asientos ya practicados, de tal manera que el recurso sólo procede contra la nota de denegación o suspensión, es decir, si para practicar las cancelaciones solicitadas es o no preciso acreditar la consignación establecida en el artículo 175 del Reglamento Hipotecario. Que en el documento presentado a calificación se contenían dos actos jurídicos de muy distinto matiz: a) La extinción de un derecho de superficie por acuerdo de los interesados, y b) La solicitud de cancelación de anotaciones practicadas a favor de terceros, que no intervienen en el negocio jurídico. Que la cancelación del derecho de superficie no supone automáticamente la cancelación de las anotaciones preventivas que recaen sobre el mismo; máxime cuando la extinción de tal derecho no se produce por el transcurso normal de su plazo constituido, sino por voluntad o acuerdo de los dueños del terreno y el superficiario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 1.154, 1.295 y 1.303 del Código Civil y 127 y 175.6.º del Reglamento Hipotecario,

1. En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

Por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, el propietario de un terreno constituyó un derecho de superficie a favor de cierto constructor, en cuya vertical este último realizará la construcción de dos bloques, y declarará la obra nueva y la subsiguiente división horizontal. En contraprestación a la cesión de este derecho, la constructora se obliga a realizar esa construcción en el plazo de dos años, revirtiendo

el 25 por 100 de lo construido a los cedentes, y reteniendo el constructor el 75 por 100 restante.

Se estipulaba además que, transcurrido el plazo de dos años sin que la construcción hubiera sido concluida, «los cedentes consolidarían el pleno dominio, haciendo suyo lo hasta entonces edificado en suelo propio como indemnización de los daños y perjuicios causados, y sin tener que abonar cantidad alguna al superficiario».

Transcurridos esos dos años, cedente y superficiario otorgan escritura pública en la que tras exponer que el edificio no está terminado (lo que, afirman, se acredita por acta notarial y calificación de Arquitecto), se reconocen que ha expirado el plazo pactado, aceptan la extinción del derecho de superficie y renuncian a reclamar nada; solicitando el cedente la inscripción de la reversión total de los pisos que habían sido inscritos a favor del superficiario, así como la cancelación de los derechos reales o personales que traigan causa del superficiario con ciertas excepciones que no interesan ahora.

2. Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad, el Registrador reinscribió a favor del cedente los pisos que aparecen inscritos a favor del superficiario, pero suspendió la cancelación de ciertas anotaciones de embargo que pesaban sobre ellos, en tanto se acredite la consignación prevenida en el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario.

3. No procede ahora prejuzgar sobre la verdadera naturaleza del derecho constituido en la escritura autorizada el 18 de abril de 1989, en cuya virtud la entidad cesionaria debía realizar sobre una finca ajena determinadas construcciones, en un plazo de dos años, deviniendo a la terminación de las obras, propietario pleno y definitivo, de determinados pisos o locales integrantes del edificio construido, correspondiendo el resto al dueño del terreno; ni, tampoco, sobre la pertinencia o no pertinencia de la inscripción a favor del dueño del terreno, de los pisos o locales integrantes del edificio en construcción, ya dividido horizontalmente, que aparecían inscritos a favor del constructor, en virtud del título ahora calificado, en el que este último reconocía que ha expirado el plazo pactado para la realización de la construcción y acepta la extinción de aquel derecho, renunciando a reclamar nada. La única cuestión a decidir ahora es si la cancelación de las anotaciones de embargo practicadas sobre dichos pisos o locales, puede suspenderse por el solo defecto de no acreditarse la práctica de la consignación prevenida en el artículo 175.5.º del Reglamento Hipotecario.

4. El defecto no puede ser estimado toda vez que no existe la identidad sustancial entre el caso debatido y el contemplado por la norma cuya aplicación inicial se pretende (confróntese artículo 3 del Código Civil). El artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario prevé el supuesto de cancelación de la inscripción de un negocio de venta cuando éste se rescinde o anula, y, puesto que la nulidad o la rescisión implican la devolución de la cosa con sus frutos y el precio con su interés (véanse artículos 1.303 y 1.295 del Código Civil), se supedita la cancelación del asiento registral extendido a favor del comprador a la justificación de la devolución de su contraprestación; en el caso debatido, en cambio, lo que se produce es la extinción de un derecho real limitativo —con la consiguiente consolidación del dominio gravado— cuya constitución no implicaba una contraprestación económica simultánea a cargo del adquirente, sino una obligación subsiguiente de hacer, de construir (en beneficio propio y del transmitente, en cuanto que parte de lo construido sería para éste y el resto para aquél), cuyo incumplimiento se configuraba, precisamente, como causa de tal extinción; no hay, pues, un intercambio inicial y simultáneo de prestaciones que deba deshacerse supeditando a ello la cancelación de los asientos registrales; inicialmente hay adquisición por una de las partes (adquisición que actúa de presupuesto para la posterior realización de su contraprestación por el adquirente) y, por ello, frustrado el fin negocial por incumplimiento de este último, la restitución de las cosas al estado originario sólo exige la ineficacia de aquella adquisición inicial, y la cancelación del asiento respectivo no puede, pues, supeditarse a ninguna consignación. Ciertamente, la previsión contractual, según la cual inacabada la construcción en la fecha pactada, los cedentes del suelo consolidan el pleno dominio, haciendo suyo lo hasta entonces edificado en suelo propio como indemnización de los daños y perjuicios causados sin tener que abonar cantidad alguna, en conjunción con la facultad judicial de moderación de la pena (confróntese artículo 1.154 del Código Civil), puede dar lugar a desplazamientos patrimoniales posteriores en favor del constructor, pero, en todo caso, se tratará de la liquidación de las consecuencias adicionales derivadas de la ineficacia del negocio y no de la restitución de las prestaciones inicialmente intercambiadas, a cuya efectividad supedita el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario las cancelaciones registrales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado, y ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario.

Madrid, 23 de julio de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

19847 *RESOLUCIÓN de 24 de julio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza don Javier Dean Rubio, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid número XVI a inscribir una escritura de transformación de sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada, cese y nombramiento de cargos y modificación de Estatutos.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza don Javier Dean Rubio, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid número XVI a inscribir una escritura de transformación de sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada, cese y nombramiento de cargos y modificación de Estatutos.

Hechos

I

El 29 de septiembre de 1995 la entidad mercantil «Valdesincesta, Sociedad Anónima», otorgó ante el Notario de Zaragoza don Javier Dean Rubio una escritura por la que se elevaron a público los acuerdos adoptados en 1 de enero de 1992 por la Junta general extraordinaria y universal de accionistas de transformación de la sociedad en sociedad limitada, nombramiento de administradores sociales y modificación parcial de sus estatutos para adaptarlos a la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

II

Presentada la escritura el 31 de octubre de 1995, en el Registro Mercantil de Madrid número XVI, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica: Defectos. El otorgamiento de la escritura recoge una serie de ceses y nombramientos de cargos que no resultan de la certificación inserta correspondiente a los acuerdos de la junta el día 1 de enero de 1992. En el artículo 11 de los estatutos, la expresión «con quince días de antelación, por lo menos», pues es contraria al artículo 46.3. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 2 de noviembre de 1995.—El Registrador. Firma ilegible. Don Javier Navía Osorio.»

III

El día 31 de enero de 1996 se presentó, nuevamente, la anterior escritura, en la que se subsanaron los defectos anteriores, mediante diligencia de fecha 23 de marzo de 1996, y fue calificada mediante la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica: Defectos. Denegada la inscripción del documento precedente, por encontrarse disuelta de pleno derecho y cancelados los asientos de la sociedad de esta hoja, de conformidad y con los efectos previstos en la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 27 de febrero de 1996. El Registrador. Firma ilegible. Don José María Rodríguez Barrocal.»

IV

El Notario autorizante de la referida escritura, don Javier Dean Rubio, interpuso recurso de reforma contra la calificación del Registrador en base a las siguientes consideraciones jurídicas: 1.º El modo de proceder del Registrador no es conforme a derecho dado que la disposición transitoria sexta, 2.ª dispone la disolución de pleno derecho de aquellas sociedades que no hubieren procedido al aumento de capital social al mínimo legal exigido en el caso de que la escritura de aumento de capital social se presente fuera del plazo fijado. Por ello, la que es objeto del presente recurso queda fuera de su ámbito de aplicación. 2.º El Registrador Mercantil, en su calificación, ha querido sustituir la expresión «hubieren presentado» por la expresión «estuviere vigente el asiento de presentación», lo cual no es correcto, ya que si el legislador hubiera querido emplear estos términos así lo habría hecho. Asimismo, la disposición transitoria sexta, 2.ª, como derecho sancionador que es, debe ser interpretada restrictivamente. 3.º La transformación de la sociedad tuvo lugar en el momento del otorgamiento de la escritura. A esta consideración debe lle-

garse siguiendo el principio de «conservación de la empresa», vigente en nuestro ordenamiento jurídico, el cual exige interpretar la disposición objeto de discusión, en el sentido de que no estarán disueltas aquellas sociedades que hubieren presentado en tiempo oportuno los documentos, con defectos o sin ellos, que demuestren que ya no se trata de una sociedad anónima sino de responsabilidad limitada.

V

El Registrador Mercantil de Madrid número XVI resolvió el recurso de reforma desestimando la pretensión del recurrente y confirmando la nota de calificación en todos sus extremos e informó: 1.º Que transcurrido el plazo legal de adaptación previsto en la Ley que venció el día 30 de junio de 1992, para el período comprendido entre esta fecha y el 31 de diciembre de 1995, son de aplicación la disposición transitoria sexta, 1.ª y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 1993. Conforme a las cuales la fecha tope para proceder a la adaptación es la de 30 de junio de 1992. A partir de esta fecha la presentación extemporánea no comporta la disolución de pleno derecho, sino que tal efecto se lega a la de 31 de diciembre de 1995. La disposición transitoria sexta, 2.ª permite inscribir el documento de adaptación del capital social al mínimo legal exigido hasta el día 31 de diciembre de 1995 y otro tanto debe entenderse con el resto de las modalidades de adaptación, entre las que se encuentra la de transformación de sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada. 3.º Una correcta interpretación de la disposición legal citada exige matizar las siguientes expresiones: Por sociedades anónimas debe entenderse aquéllas inscritas como tales en el Registro Mercantil, pues por aplicación del artículo 7 del Reglamento, el contenido del Registro se presume exacto y válido. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 1993 atribuye un contenido idéntico a todas las alternativas de adaptación. La disolución y el efecto cancelatorio sólo puede depender de lo inscrito y publicado por el Registro. En cuanto a la presentación, ésta debe entenderse referida al plazo de vigencia del asiento de presentación. 4.º A partir de la nueva redacción dada por la Ley 2/1995 a la disposición transitoria sexta, 1.ª y 4.ª y disposición transitoria tercera, la configuración legal queda como sigue: Disposición transitoria sexta, apartado 1.º, aplicable al período comprendido entre el día 30 de junio de 1992 y 31 de diciembre de 1995, disposición transitoria sexta, 2.ª declara disueltas de pleno derecho y ordena la cancelación de oficio de aquellas sociedades que el día 1 de enero de 1996 consten inscritas con un capital inferior a la cifra de 10.000.000 de pesetas, si no existe asiento de presentación vigente al cual puede retrotraerse los efectos de la inscripción. Disposición transitoria tercera, 4.ª provoca el cierre registral parcial respecto de aquellas sociedades anónimas que, contando con un capital social inscrito de 10.000.000 de pesetas, no hayan adaptado el resto de sus estatutos a la normativa vigente.

VI

Don Javier Dean Rubio se alzó contra la anterior resolución reiterando los argumentos alegados en el recurso de reforma y añadió: 1.º La Ley 2/1995 de 23 de marzo, deja sin efecto las normas de disolución de pleno derecho para las sociedades de responsabilidad limitada contenidas en el último inciso del apartado 2.º de la disposición transitoria sexta. Asimismo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado señala que la finalidad de la norma es clara: La desaparición de las sociedades anónimas preexistentes a la nueva Ley que, a partir del día 31 de diciembre de 1995, no se hubiere ampliado su capital por encima del mínimo legal. 2.º La inscripción en el Registro Mercantil no es un elemento esencial del negocio de transformación, sino que condiciona la eficacia del mismo no su validez. Por ello no se puede hablar, como hace el Registrador, de sociedades que registralmente sean anónimas. En este caso concreto la sociedad es de responsabilidad limitada, aunque el Registro publique una situación anterior que no se corresponde con la realidad. 3.º Por último, señalar que la aplicación de la disposición transitoria sexta comporta una actividad calificadora del Registrador para determinar si se dan los presupuestos previstos en ella y actuar en consecuencia, en este caso, al tratarse de una sociedad de responsabilidad limitada, el Registrador debió haber procedido a la reactivación de los asientos, pues el fondo del asunto demuestra que no existen las causas de disolución previstas en la citada disposición transitoria sexta segunda. Por todo ello se solicita se declare improcedente la decisión del Registrador.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 4 del Código Civil, 228 del Código de Comercio, 144, 162, 261, 265, 272, 274, 277, 278, 280. a) y disposición transitoria sexta, párrafo segundo, de la Ley de Sociedades Anónimas; 121, b) y 123