

ficciones hubiere en ese momento, quedando para el cedente determinadas cantidades que había recibido, además, del cesionario como parte de su contraprestación.

b) Transcurrido el plazo previsto sin que se entregue la obra pactada, cedente y cesionario otorgan escritura pública, que denominan de «resolución de otra de permuta», en cuya parte dispositiva se contiene literalmente lo siguiente:

«Primero.—Don Juan Gomis Payá, de conformidad con lo previsto en las escrituras de permuta y subsanación, reseñadas en el apartado expositivo I que antecede, ejercita la condición resolutoria en cuanto a la finca general construida sobre el solar de su propiedad —finca registral número 25.075—, y por tanto, en cuanto a todos y cada uno de los componentes que la integran, por incumplimiento de lo pactado en dichas escrituras; si bien, si se cumpliera la condición de que los únicos componentes de dicha finca que en la actualidad no están vendidos, descritos en el apartado expositivo V de esta escritura, se inscribieran a favor de don Juan Gomis Payá en el Registro de la Propiedad, libres de toda carga o gravamen, como con los mismos (libres de cargas y gravámenes), junto con las sumas en día recibidas, se entiende resarcido el señor Gomis Payá, éste renuncia a ejercitar dicha condición resolutoria en cuanto al resto de los componentes del edificio ya vendidos.

Segundo.—Dado que por esta escritura se ejercita una condición resolutoria, y que la misma figura inscrita en el Registro de la Propiedad número 6 de Alicante como primera carga de la finca general, y, por consiguiente, por razón de su procedencia, entre otras, de las fincas registrales números 25.802-4, 25.802-6, 25.815, 25.817 y 25.819, descritas en la exposición de esta escritura, los comparecientes, en el concepto en que respectivamente intervienen, solicitan del señor Registrador de la Propiedad la cancelación de todas las cargas posteriores que pesan sobre las fincas registrales enumeradas en este apartado, y solicita la inscripción de las mismas a favor de don Juan Gomis Payá, libres de cargas y gravámenes, con carácter privativo, por tratarse de la resolución de la permuta de un solar que le pertenecía con dicho carácter. Para el caso de que no se cumpliera la condición impuesta por el señor Gomis Payá en el anterior otorgamiento, es decir, para el supuesto de que no se cancelaran por el señor Registrador las cargas que pesan sobre las fincas descritas en el apartado expositivo V de esta escritura, el señor Gomis Payá, tal y como se hace constar en el otorgamiento primero de la presente, ejercita la condición resolutoria en cuanto a la finca general construida sobre el solar de su propiedad objeto de la permuta y, por tanto, en cuanto a todos y cada uno de los componentes que la integran.

Quinto.—(La cesionaria) se da por notificada del contenido de esta escritura y presta su consentimiento a la resolución que en ella se practica.»

2. El Registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos: No se practica la inscripción del precedente documento por los siguientes motivos:

1.º En cuanto a la inscripción a favor del señor Gomis Payá de los componentes descritos, por no ejercitarse la resolución en los términos pactados en su día, sino que la transmisión de las viviendas y garajes suponen precisamente el cumplimiento de la obligación en su día asumida, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de 3 de abril de 1990.

2.º En cuanto a la cancelación de las cargas de los componentes descritos y respecto de los que se solicita la inscripción del punto 1.º:

A) Dado lo dicho en el punto 1.º, por no ser el documento que se pretende inscribir título hábil para ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 82, 83 y 136 de la Ley Hipotecaria y concordantes reglamentarios.

B) Porque aun cuando se tratara de una propia resolución de la permuta, no se han cumplido los requisitos de los artículos 59, 175-6 y 180 del Reglamento Hipotecario, sin que conste tampoco haberse declarado judicialmente el incumplimiento de las obligaciones necesario para la resolución.

3.º En cuanto al ejercicio de la resolución subsidiaria solicitada respecto de los demás componentes derivados de la división horizontal de la finca 25.075, además de lo dicho en los puntos anteriores, por estar todos ellos inscritos a favor de personas distintas, respecto de los cuales no ha recaído sentencia judicial firme, ni haberse cumplidos los demás requisitos señalados en el punto 2.º anterior, de forma que les pueda perjudicar la resolución pactada.

3. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia revoca dicha nota en cuanto se refiere a los pisos y locales del edificio construido que aún figuran a nombre del cesionario del solar, ordenando que se inscriban éstos a favor del cedente, y «se cancelen las hipotecas y embargos que gravan dichos bienes, y que sean de fecha posterior a la inscripción de la cláusula resolutoria expresa inscrita previamente en tal Registro...».

4. Es doctrina reiterada de este centro directivo, que para la cancelación de los derechos o cargas posteriores recaentes sobre los bienes adquiridos con condición resolutoria, una vez operada la resolución, es preciso el previo depósito o consignación de todas las cantidades que el transmitente de los bienes hubiere recibido en contraprestación (cfr. artículo 175-6 del Reglamento Hipotecario), y que no puede accederse a dicha cancelación por consecuencia de una resolución voluntariamente acordada por transmitente y adquirente, toda vez que:

a) Es principio básico de nuestro sistema registral que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), lo que determina que para su cancelación se precise, como regla general, bien el consentimiento de titular respectivo, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo entablado contra él (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

b) Que es también regla general que los asientos ordenados por la autoridad judicial precisan de la oportuna resolución firme para su cancelación (cfr. artículo 83 de la Ley Hipotecaria).

c) Que los contratos sólo producen efectos jurídicos entre los otorgantes y sus causahabientes (cfr. artículo 1.258 del Código Civil), estando excluida la renuncia en perjuicio de terceros (cfr. artículos 6 y 1.937 del Código Civil y 107 de la Ley Hipotecaria).

d) Que la rectificación de los asientos registrales no produce efectos sino desde la fecha de la rectificación (cfr. artículo 220 de la Ley Hipotecaria).

Las anteriores consideraciones determinan que en base a ese acuerdo de resolución entre cedente y cesionario, no puede accederse a la cancelación de los gravámenes que puedan recaer sobre cualquiera de los pisos integrantes del edificio construido sobre el solar cedido a cambio de obra y de cierta cantidad de dinero (que, por otra parte, no ha sido depositada en establecimiento destinado al efecto). Ahora bien, nada se opone a que, sin perjuicio de la subsistencia de tales cargas, puedan reinscribirse a favor del cedente los pisos construidos que aún permanecen a nombre del cesionario, pues la voluntad concorde de uno y otro a la resolución del inicial contrato de cesión, tiene virtualidad suficiente para provocar la restitución de las prestaciones originarias en los términos que ahora se convienen (cfr. artículos 609, 1.124, 1.254, 1.255 y siguientes y 1.809 y siguientes del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto se confirma la no cancelación de las cargas recaentes sobre los pisos construidos sobre el solar cedido y se desestima el recurso y confirma el auto apelado en cuanto dispone la inscripción de a favor del cedente de los pisos que aún figuran inscritos a nombre del cesionario.

Madrid, 20 de diciembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

2254

RESOLUCIÓN de 21 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Julia Darias Pérez, contra la negativa del Registro de la Propiedad de La Orotava, don José Félix Merino Escartín, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Juan Porfirio Hernández Arroyo, en representación de doña Julia Darias Pérez, contra la negativa del Registro de la Propiedad de La Orotava, don José Félix Merino Escartín, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 13 de abril de 1989 se dictó sentencia en autos de separación número 663/88, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de La Orotava, a instancia de doña Julia Darias Pérez contra don Manuel Estévez García, en la que se acordó la separación matrimonial de ambos cónyuges.

Don Manuel Estévez García presentó en el Juzgado escrito solicitando la ejecución de la sentencia y que se procediese a liquidar la sociedad ganancial. El día 16 de noviembre de 1992 se dictó auto aprobando la división y liquidación de la sociedad de gananciales constituida por el matrimonio de los litigantes y en el que se acordó adjudicar dos bienes a doña Julia Darias Pérez y otros dos a don Manuel Estévez García, haciendo constar la descripción de tales bienes pero sin indicación de su carácter privativo o ganancial. Concretamente, una de las fincas adjudicadas a doña Julia Darias Pérez, la registral 17.700, se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de La Orotava con carácter privativo a favor de don Manuel Estévez García.

En ejecución del referido auto, el día 15 de mayo de 1996, doña Julia Darias Pérez y la Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de La Orotava, doña Dolores Ruiz Jiménez, en rebeldía del otro cónyuge, otorgan escritura de liquidación de gananciales y adjudicación de bienes ante el Notario de La Orotava don Vicente Nieto Olano, número 765 de su protocolo, en la que se reitera el contenido del auto.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de La Orotava, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del presente título de liquidación de la sociedad de gananciales en cuanto a la finca 17.700, con cuyo único objeto fue presentado, porque dicha finca no aparece inscrita como ganancial, sino como privativa de don Manuel Estévez García. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente calificación puede establecerse recurso gubernativo dentro del plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, mediante escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. La Orotava, 7 de junio de 1996. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales, don Juan Porfirio Hernández Arroyo, en representación de doña Julia Darias Pérez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que la calificación del Registrador contraviene los principios de buena fe, autonomía de la voluntad y libertad de pactos previstos en los artículos 1.254, 1.258 y 1.323 del Código Civil y concordantes del ordenamiento jurídico español, y vulnera también los principios de legalidad, interdicción de la arbitrariedad y de igualdad consagrados en los artículos 9 y 14 de la Constitución Española, ya que don Manuel Estévez ha inscrito a su favor los bienes a él adjudicados mientras que doña Julia Darias sólo ha podido inscribir uno, y la suspensión ahora impugnada ha sido en su detrimento. Que la Resolución de 28 de mayo de 1996 declaró válidos y eficaces los desplazamientos patrimoniales entre cónyuges y entre sus patrimonios privativos y consorcial, siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios previstos en derecho, entre los cuales está el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad. Que la Resolución de 30 de marzo de 1995, en un supuesto de cesión gratuita de un inmueble al exmarido realizada como confirmación de convenio regulador, establecía que la validez y eficacia del acto dispositivo contenido en la escritura depende de lo pactado y de la homologación del Juez. Que la Resolución de 13 de junio de 1983 señaló que no se puede privar a dos personas, por el hecho de estar casadas entre sí, de poder realizar los actos que a cualesquiera otras les está permitido.

IV

El Registrador de la Propiedad de La Orotava, don José Félix Merino Escartín, en defensa de la nota, informó: Que el título que se presenta a inscribir es el de «liquidación de la sociedad de gananciales», partiéndose siempre de considerar la finca registral número 17.700 como ganancial, según se deduce, entre otros datos, del Auto de 16 de noviembre de 1992,

que aprueba la «disolución y liquidación de la sociedad de gananciales» y de la escritura de 15 de mayo de 1996 en la que se formaliza aquélla, sin que en ninguno de estos documentos se haga referencia al origen privativo del bien; también del propio escrito de recurso, en que se menciona la Resolución de 28 de mayo de 1996, relativa a un negocio de aportación de un bien a la sociedad de gananciales. En consecuencia, si se parte de que la finca es un bien ganancial, por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ha de presentarse, para inscribir previamente, el título de aportación a la sociedad de gananciales, sin que dicho título puede considerarse inmerso dentro de la documentación presentada. Que no se pone en entredicho la posibilidad de libre contratación entre cónyuges, sino que se solicita que se presente un título propio de dicha posibilidad: La aportación del bien a la sociedad conyugal. Que si lo que existió fue un error al imputar como ganancial un bien que en realidad no lo era, había de rectificarse dicho error con intervención de ambos interesados. Que no se rechaza la posibilidad de que en la liquidación de una sociedad de gananciales puedan los cónyuges hacer transmisiones de bienes procedentes de su propio patrimonio, pero para ello han de ser tratados como privativos, sin inventariarlos como gananciales.

V

El Notario autorizante de la escritura, don Vicente Nieto Olano, informó: Que la calificación de un bien como privativo o ganancial en un proceso judicial, es una cuestión que compete exclusivamente a las partes y al Juez, en función de la homologación que realice este último del acuerdo a que aquéllas hubiesen llegado. Que el negocio protocolizado en la escritura pública es un negocio perfectamente correcto, pues el título de la misma no se limita a una liquidación de la sociedad de gananciales, sino a una «liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de bienes», sin prejuzgar la naturaleza de estos últimos. Que el propio Registrador no se opone a que en una liquidación de gananciales existan transmisiones del patrimonio privativo de uno de los cónyuges a su consorte, que es lo que ocurre en la escritura pública objeto de recurso. Que lo único que puede faltar en la escritura es la determinación del carácter privativo de uno de los bienes que resulta adjudicado a uno de los cónyuges, pero cierto es que en el cuerpo de la escritura no se determina la naturaleza de ninguno de los bienes.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en el informe de éste.

VII

El recurrente apeló el Auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que si bien en la ratificación del inventario y liquidación de gananciales no se hizo constar expresamente la circunstancia de que uno de los cónyuges incorporase el activo un bien privativo, en todo momento se tuvo constancia de ello, ya que al hacer el esposo el ofrecimiento y propuesta de liquidación de gananciales aportó las escrituras de todos los bienes, incluido el privativo, alegando incluso la causa por la que consideraba que debió pasar a ser propiedad de la esposa, teniendo conocimiento el órgano judicial desde el primer momento. Que del artículo 20 de la Ley Hipotecaria no se desprende que la transmisión del bien a la sociedad de gananciales tenga que ser cronológicamente anterior.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1.397 y 1.404 del Código Civil, y 18 y 20 de la Ley Hipotecaria.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de «liquidación de gananciales y adjudicación de bienes», que es suspendida en cuanto a uno de los bienes adjudicados por aparecer inscrito a nombre de uno de los cónyuges con carácter privativo. El documento calificado es otorgado por uno de los cónyuges y por el Juez en rebeldía del otro, en ejecución de un auto de 16 de noviembre de 1992, incorporado a aquél, por el que «se aprueba la división y liquidación de la sociedad de gananciales constituida por el matrimonio litigante», y acuerda «adjudicar dos bienes que se identifican,

a un cónyuge y otros dos al consorte». En dicha escritura se reitera el contenido del auto, sin hacer especificación alguna sobre el carácter de los bienes —que tampoco contaba en el auto—, ni contener ningún otro negocio, entre los patrimonios privativos y el consorcial, ni previo ni simultáneo e interrelacinado con la propia liquidación.

2. Es cierto que los cónyuges pueden transmitirse bienes por cualquier título legítimo (cfr. artículo 1.329 Código Civil) y provocar el desplazamiento de un bien desde sus patrimonios privativos al consorcial siempre que se produzca por donación o por cualquiera de los contratos que seguidos de la tradición constituyen uno de los modos de transmitir el dominio (artículo 609 Código Civil); pero también lo es que el principio de tracto sucesivo que informa nuestro sistema hipotecario (cfr artículo 20 Ley Hipotecaria) exige la inscripción de los distintos actos o negocios traslativos que enlazan la titularidad registral actual y la que ahora se pretende inscribir y, en consecuencia, mientras el bien en cuestión siga inscrito con carácter privativo a favor de un cónyuge por no haber accedido al Registro ese previo negocio que habría determinado su incorporación al caudal común, no puede ser inscrito ahora a favor de su consorte, en virtud del negocio calificado, que lo es exclusivamente de liquidación de sociedad conyugal y cuya efectividad presupone, por tanto, el carácter ganancial de los bienes adjudicados (cfr. artículos 1.397, 1.404 Código Civil, y 18 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 21 de diciembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

2255

RESOLUCIÓN de 22 diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guadalajara don Pedro Jesús González Peraba, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma capital, don Fernando Alonso-Mencia Álvarez, a cancelar una hipoteca en garantía de obligaciones al portador en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guadalajara don Pedro Jesús González Peraba, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de la misma capital, don Fernando Alonso-Mencia Álvarez, a cancelar una hipoteca en garantía de obligaciones al portador en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

En fecha 3 de junio de 1996 se autorizó acta por el Notario de Guadalajara don Pedro Jesús González Peraba, a requerimiento de los cónyuges don Isidro González Oñoro y doña María Magdalena López Señor, en la que se hizo constar, conforme al párrafo 2.º del artículo 156 de la Ley Hipotecaria, que los requirentes exhibían al Notario cuatro obligaciones hipotecarias al portador, serie A, números 6 a 9, de la emisión integrada por un total de nueve obligaciones de la misma serie emitidas por don M. D. T. y doña P. A. C., formalizada en escritura autorizada el 8 de abril de 1991 por el Notario de Madrid don Antonio de la Esperanza Martínez-Radio garantizadas con hipoteca sobre la finca 3.880 del Registro de la Propiedad número 2 de Guadalajara, finca actualmente inscrita a favor de los requirentes por habérsela adjudicado en procedimiento judicial seguido precisamente para la ejecución de la misma hipoteca en cuanto garantizaba las restantes obligaciones integrantes de la misma emisión. El Notario hizo constar que se le exhiben dichos títulos y previo cotejo con la escritura de emisión los inutilizó.

II

Presentada copia de dicha acta en el Registro de la Propiedad número 2 de Guadalajara fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de que no se ajusta a lo establecido en el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, que

exige para cancelar las inscripciones de hipotecas constituidas con objeto de garantizar títulos al portador, que los títulos se encuentren en poder del deudor, cosa que no sucede en el caso de la escritura calificada ya que se encuentran en poder del titular actual de la finca hipotecada, persona distinta del emitente de las obligaciones, es decir, del deudor. Dicha persona no tiene la facultad de cancelar la hipoteca a que se refiere el documento por haber desaparecido esta posibilidad (que sí tenía según el Reglamento Hipotecario de 1915) de la actual legislación hipotecaria. Al ser insubsanable el defecto no se practica anotación de suspensión la cual tampoco ha sido solicitada. Contra la presente nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la misma, según se regula en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes del Reglamento para su aplicación. Guadalajara, 2 de agosto de 1996. El Registrador». Sigue la firma.

III

El Notario autorizante del acta interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación argumentando: Que si bien los títulos se encuentran en poder de los actuales titulares de la finca éstos también son deudores actuales subrogados en el préstamo incorporado a las obligaciones garantizadas con la hipoteca pues adquirieron tal finca en virtud de procedimiento de ejecución seguido para el cobro de los restantes títulos por lo que es de aplicación lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 155 de la Ley Hipotecaria para el caso de ejecución de parte de ellos, y conforme al cual queda subsistente la hipoteca correspondiente al valor de los no ejecutados entendiéndose que el rematante las acepta y se subroga en ellas sin destinar a su pago o extinción el precio del remate, subrogación sobre la que existe casi unanimidad en la doctrina que lo es no sólo en la hipoteca sino también en la responsabilidad personal; que por ello el artículo 231 del Reglamento Hipotecario contempla el supuesto de que subrogado el rematante en la responsabilidad de cargas o gravámenes anteriores su importe sea satisfecho propiedad el primitivo deudor, entendiéndose que éste se subroga, según el artículo 118 de la Ley, en los derechos del titular de unos y otros para exigir su importe al rematante o adjudicatario; que por tanto no es cierta la afirmación de la nota de que no están los títulos en poder del deudor; que, además, entiende el recurrente que aunque no se hubiera producido esa subrogación en la deuda también procedía la cancelación habida cuenta de que aunque los otorgantes del instrumento cuya inscripción se deniega no se hubieran subrogado en la deuda, al pagar a los tenedores de las obligaciones el importe de la deuda han adquirido el crédito, convirtiéndose en acreedores (artículo 150 de la Ley) y pueden: O transmitirlo a un tercero o extinguirlo; que esto último es lo que han realizado mediante la inutilización de los títulos con lo que extinguido el crédito procede la cancelación de la hipoteca conforme al artículo 79 de la Ley para lo que prestan el consentimiento exigido por el artículo 82; que si bien el artículo 156 regula procedimientos especiales de cancelación es por la dificultad práctica de poder obtener el consentimiento de los tenedores o de todos ellos, pero que si se presentan los títulos y consiente la cancelación su titular no es preciso acudir a ninguno de estos procedimientos; y por último, que si bien el vigente Reglamento hipotecario no ha recogido la regla del artículo 183 del Reglamento de 1915, ello no quiere decir que los principios que se inspira no estén recogidos en la legislación vigente pues si bien en ésta no hay norma que contemple la cancelación a instancia del hipotecante por deuda ajena o por el tercer poseedor, es evidente que los interesados en la cancelación son éstos y no el deudor al que sólo le interesará la carta de pago de la deuda pero no la cancelación de la hipoteca que tan sólo tendrán interés en obtener si son titulares de la finca o derecho hipotecado, por lo que las normas sobre cancelación a solicitud del deudor han de entenderse aplicables al tercer poseedor o propietario de la finca como verdaderos interesados en la cancelación.

IV

El Registrador informó en defensa de su nota acudiendo a los siguientes fundamentos: Que como consecuencia de la doctrina de la Resolución de 29 de diciembre de 1914, el artículo 183 del Reglamento Hipotecario de 1915, vino a admitir la cancelación de las hipotecas en garantía de títulos endosables pudieran cancelarse por el deudor o tercer poseedor en cuyo poder estuvieran los títulos, posibilidad que la Orden de 5 de febrero de 1940 extendió al caso de títulos al portador y al supuesto de que estuvieran en poder de cualquier persona que tuviera interés conocido en la can-