

afecta a la masa de la quiebra, que el asiento que refleja la declaración de quiebra fue ordenado por el Juez que la decretó, y que dicho asiento no puede comprenderse dentro de los términos estrictos de los artículos 151 del Reglamento General de Recaudación y 175.2 del Hipotecario, no puede procederse como si de un gravamen no preferente se tratara.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias decidió desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, fundándose en que la cancelación pretendida es un acto definitivo e irreversible que no puede producirse mientras no se ordene por el Juez o Tribunal competente, como establecen los artículos 83 y 84 de la Ley Hipotecaria.

## VI

El recurrente se alzó frente a la anterior resolución alegando que el auto que apelaba no se pronunciaba sobre los argumentos aducidos en su recurso sobre el alcance cancelatorio del mandamiento expedido como consecuencia de la adjudicación de los bienes en un procedimiento administrativo de apremio.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 166, 1.173 y 1.379 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 878 del Código de Comercio; 129 de la Ley General Tributaria; 82 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria; 142 y 175.2.º de su Reglamento; 151.3 del Reglamento General de Recaudación; las sentencias del Tribunal de Conflictos Jurisdiccionales de 14 de diciembre de 1990; 7 de noviembre de 1992 y 20 de diciembre de 1993 y las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 y 14 de noviembre de 1990 y 12 de abril de 1991.

1. Seguido procedimiento administrativo de apremio en el que se embarga una finca, embargo del que se toma anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, y declarada durante su tramitación el deudor en situación de quiebra, declaración que también es objeto de anotación en el folio de la misma finca con posterioridad a la del embargo, se expide, una vez finalizado aquél, mandamiento para cancelar la anotación de quiebra, lo que deniega la Registradora y es esta negativa la que se recurre.

2. Los procedimientos administrativos de apremio quedan exceptuados de la acumulación al juicio de quiebra que para todas las ejecuciones pendientes contra el quebrado establece el artículo 1.173 —por remisión del 1.379— de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme resulta del artículo 129 de la Ley General Tributaria que, dejando a salvo el orden de prelación para el cobro de los créditos establecido por Ley en atención a su naturaleza, dispone que en caso de concurrencia de un procedimiento de apremio para la recaudación de tributos con otros de ejecución, sea singular o universal, corresponderá a aquél la preferencia para la ejecución de los bienes trabados sin el embargo se hubiera efectuado con anterioridad a la fecha de inicio del procedimiento concursal. Partiendo de esta base, ha de plantearse si el mandamiento que, ultimado el procedimiento, expida el Agente ejecutivo para cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo es título suficiente para cancelar la anotación de quiebra.

3. Es cierto que el artículo 151.3 del Reglamento General de Recaudación se refiere, expresamente, a la cancelación de cargas no preferentes al crédito ejecutado, pero lo hace por remisión a la regla 2.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, donde el alcance de la cancelación consecuencia de un procedimiento de apremio se hace extensivo a todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo, salvo que estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación de embargo no afectados por ésta.

La anotación preventiva de declaración de quiebra del titular registral no lo es propiamente de una carga de la finca o derecho, sino de una situación subjetiva de dicho titular que el artículo 142 del Reglamento Hipotecario asimila a las de incapacidad, aun cuando por la publicidad que da a la declaración de retroacción de los efectos que de la quiebra a una determinada fecha puede, en cierto modo, asimilarse a una anotación de demanda.

Pero esa analogía, que fue determinante a la hora de resolver los recursos que dieron lugar a las Resoluciones que invoca la Registradora en su nota, no son aplicables en este caso. No se trata aquí de la ejecución de una hipoteca, exenta también de acumulación al juicio de quiebra, conforme al artículo 166 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que constituida por el quebrado dentro del período de retroacción de la quiebra esté amenazada de nulidad, sino de la realización de un crédito tributario en pro-

cedimiento no acumulable al juicio de quiebra. Y aunque es cierto que las sentencias del Tribunal de Conflictos Jurisdiccionales están limitadas a resolver las cuestiones sobre competencias de jurisdicción que se planteen entre Juzgados y Tribunales y la Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, no pueden dejar de tomarse en consideración sus fundamentos jurídicos. Y éstos, en casos como el presente (sentencias de 14 de diciembre de 1990; 7 de noviembre de 1992 y 20 de diciembre de 1993), ponen de relieve que no se está ante actos de dominio o administración afectados por la declaración de nulidad del artículo 878 del Código de Comercio de los que el Registro deba dar publicidad frente a terceros, sino de la ejecución de deudas tributarias que no se ven afectadas por la retroacción de la quiebra.

4. Ha de concluirse, por tanto, que esa posibilidad de que goza el procedimiento administrativo de apremio de seguir adelante pese a la declaración de quiebra del deudor lo ha de ser con todas sus consecuencias. Y entre ellas, la de que la titularidad del rematante de los bienes no se vea ya condicionada por aquella situación, sin perjuicio del destino que deba darse al producto obtenido con la realización de los bienes, por lo que la cancelación de la anotación de la declaración de quiebra es una consecuencia necesaria de todo ello. Tal cancelación viene amparada por la regla excepcional del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en cuanto la extinción de los efectos de la situación anotada deriva, directamente, de la Ley, y por el apartado 2.º del artículo 175 de su Reglamento que se refiere, de forma genérica, a todas las inscripciones y anotaciones posteriores, sin distinción, a la del embargo trabado en el procedimiento que ha desembocado en la adjudicación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando el auto apelado y la nota que confirmó.

Madrid, 25 de marzo de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias.

**7231**

*RESOLUCIÓN de 28 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Carlos Ollero Pina, en nombre y representación de «Hijos de Andrés Molina, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Jaén, don Nicolás Rico Morales, a cancelar una inscripción de compraventa por resolución de la misma, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Carlos Ollero Pina, en nombre y representación de «Hijos de Andrés Molina, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Jaén, don Nicolás Rico Morales, a cancelar una inscripción de compraventa por resolución de la misma, en virtud de apelación del recurrente.

**Hechos**

## I

Mediante escritura otorgada en Jaén el 15 de julio de 1994, ante el Notario don Alfonso Luis Sánchez Fernández, que causó la inscripción 8.ª de la finca 5.786 en el Registro de la Propiedad número 1 de Jaén, «Hijos de Andrés Molina, Sociedad Anónima», vendió a «La Toledana Olivarera, Sociedad Anónima», una finca rústica, la registral citada. Entre las estipulaciones de dicho contrato figuraban las siguientes: «Segunda: Es precio de esta venta la cantidad de doscientos veintinueve millones de pesetas, pagadero de la siguiente forma: a) La cantidad de ciento seis millones cien mil pesetas declara el representante de la sociedad vendedora tenerlo percibido de la compradora, antes de este pacto, y le otorga carta de pago por dicha suma; b) Y el resto de ciento veintidós millones novecientas mil pesetas queda aplazado para ser satisfecho por la sociedad compradora a la vendedora, sin interés alguno, y representado por tres letras de cambio, las dos primeras por importe de cincuenta millones de pesetas cada una, y la tercera por importe de veintidós millones novecientas mil pesetas, todas ellas aceptadas por el representante de la sociedad compradora... Tercera: La falta de paga a su vencimiento de cualquiera de las citadas letras de cambio actuará como condición resolutoria de la presente compraventa y dará lugar a su resolución de pleno derecho, en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 1.504 del Código Civil, 11

de la Ley Hipotecaria. Para acreditar en su día el pago... En caso de resolución por falta de pago, la sociedad compradora deberá indemnizar a la vendedora con el 50 por 100 del precio total pactado, quedando ésta facultada para retener en su poder las cantidades entregadas a cuenta. Además, la compradora deberá reintegrar a la vendedora el importe líquido íntegro de las cosechas percibidas, según acuerdo entre ambas partes, o en su defecto, según resulte de estimación por dos Peritos nombrados uno por cada parte».

## II

La citada vendedora requirió al mismo Notario, el 23 de junio de 1997, para que notificara y requiriera a «La Toledana Olivarera, Sociedad Anónima», que aquélla daba por resuelto el contrato de compraventa, por el incumplimiento por la compradora, en los términos y a los efectos establecidos en el artículo 1.504 del Código Civil, haciéndole saber que las tres letras impagadas se encontraban a su disposición en la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla, Departamento de Recuperación de Activos, plaza de Villasís, número 2, de Sevilla, donde podría retirarlas, así como la requería para que le reintegrara el importe líquido de las cosechas percibidas desde la fecha de la compraventa y le indemnizase en la suma de ocho millones cuatrocientas mil pesetas, diferencia entre el 50 por 100 del precio total pactado y la cantidad entregada a cuenta. El Notario requerido requirió, a su vez, a su compañero de Madrid don José Ignacio Fuentes López para que practicara la notificación y requerimiento interesados y éste lo llevó a efecto en el domicilio social de la requerida, en fecha 26 del mismo mes.

## III

Don César Braña Pino, en representación de «Hijos de Andrés Molina, Sociedad Anónima», presentó una instancia en el Registro de la Propiedad número 1 de Jaén, a la que acompañaba los originales de las letras de cambio impagadas y copia del acta de notificación y requerimiento, solicitando la cancelación de la inscripción de la venta por resolución de la misma como consecuencia del incumplimiento por el comprador de la obligación de pago del precio aplazado.

Dicha solicitud fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento y la reinscripción de la finca a favor del vendedor, por falta de acreditación de haberse practicado consignación del precio, conforme a lo prevenido en el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, consignación que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado estima necesaria, aun en el caso de existencia de cláusula penal (Resoluciones de 29 de diciembre de 1982; 5, 6 y 7 de febrero de 1990; 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991; 4 de mayo de 1992, 1, 4, 5 y 29 de junio de 1992, y 6, 9, 10, 11, 13, 14 y 17 de julio de 1992). No practicada anotación preventiva de suspensión, por no haberse solicitado expresamente. Jaén, 10 de marzo de 1998. El Registrador». Sigue la firma.

Consta por nota posterior que a solicitud del interesado se ha tomado anotación de suspensión.

## IV

Don Juan Carlos Ollero Pina, en nombre y representación de «Hijos de Andrés Molina, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación, con base en los siguientes argumentos: Que si se profundiza en la doctrina de esta Dirección a que acude el Registrador, resulta inaplicable en este caso, pues los supuestos a que se refiere versan sobre acceso al Registro del pacto comisorio y sus peculiaridades en cada caso, en tanto que en este supuesto se está ante un pacto que aparece inscrito; que las referencias en varias de aquellas Resoluciones a la interpretación restrictiva que ha de hacerse a la hora de proceder a las cancelaciones automáticas previstas en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria y la medida que debe presidir el ejercicio de la facultad resolutoria por el vendedor no puede significar que la misma no pueda ser utilizada derogando de forma tácita todo el régimen sobre el pacto comisorio o condición resolutoria en la venta de inmuebles; que lo realmente trascendente es la interpretación del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, donde se establecen una serie de requisitos: En primer lugar, que la causa de la resolución esté inscrita, que en este caso se cumple; en segundo lugar, la presentación del documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta, cumplido en este caso con la escritura de 23 de junio de 1997, y el más polémico, la necesidad de consignar el valor de los bienes o importe de los plazos que hayan de ser devueltos. Entiende el recurrente que en este caso no procede la consignación de suma alguna, pues como

prescribe aquel artículo, ha de serlo con las deducciones correspondientes y en este caso las practicadas tienen fundamento contractual y registral en la existencia de la cláusula correspondiente y su inscripción, por lo que procede la retención por la vendedora del primer plazo del precio pagado; que de los asientos del Registro resulta que tanto la cláusula penal como la potestad conferida al vendedor de retener las cantidades entregadas, figuran inscritas y no se requiere ninguna operación matemática para saber a cuanto asciende la suma a retener; que de mantenerse la tesis del Registrador, quedaría sin efecto la figura de la resolución expresa, perjudicando a la parte que ha cumplido con sus obligaciones y destruyéndose las garantías, máxime cuando no hay oposición expresa o tácita a la resolución por parte del comprador.

## V

El Registrador, en su informe en defensa de la nota, argumentó lo siguiente: Que el problema de fondo es el pretendido automatismo del juego de la condición resolutoria explícita puesto en relación con la existencia de una cláusula penal de pérdida por el comprador de cantidades ya pagadas; que si la doctrina más antigua, haciendo especial énfasis en la dicción del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, aceptaba que la resolución tenía lugar mediante el requerimiento-notificación notarial y operaba de forma automática, tal interpretación ha ido cambiando en la doctrina más moderna; que la forma de actuar de la condición resolutoria ha de interpretarse en relación con el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que fija sus efectos, el fundamental poder perjudicar a terceros, lo que determina sus efectos «ex tunc», a diferencia de la condición resolutoria tácita; que al producir efectos retroactivos han de reponerse las situaciones jurídicas al momento de la conclusión del contrato, con devolución de la cosa y el precio, pero sin olvidar que si se han producido modificaciones en las situaciones de hecho, como modificación del valor de la cosa o percepción de frutos, se impone practicar una liquidación del contrato, que es función judicial; que por ello la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de esta Dirección General han puesto trabas al pretendido automatismo de la condición resolutoria, exigiendo la primera: Que el incumplimiento sea culpable, grave y obstativo, con voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento, lo que precisa una calificación que sólo puede hacerse judicialmente; que ha de existir un cumplimiento por el vendedor de todas sus obligaciones y no sólo de la de entrega de la cosa, y que en relación con la reinscripción a favor del vendedor, se ha de distinguir según: Estuviera de acuerdo, en cuyo caso procede en virtud de la escritura; que se oponga a la resolución, en cuyo caso tan sólo procede aquella reinscripción en virtud de resolución judicial; que ni acepte ni se oponga a la resolución, en que si bien no es preciso acudir a la resolución judicial, se requiere la consignación del precio ya pagado. Por su parte, la cláusula penal es de efectos meramente personales, que juega en el campo de la indemnización de daños y perjuicios entre las partes, por lo que no debería tener acceso al Registro, aun cuando se ha admitido su inscripción para no desvirtuar los términos del contrato, pero como la reinscripción de la finca a nombre del vendedor lleva consigo la cancelación de la inscripción a favor del comprador y, en suma, la extinción de la relación contractual en su totalidad, ha de llevarse a cabo la liquidación total de la misma, lo que es una función judicial; y por último, que la calificación no deja sin efecto lo establecido en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, pues no significa que el requerimiento al comprador sea innecesario, sino que es insuficiente, ni con ello se está dejando sin efecto la figura de la condición resolutoria explícita asimilándola a la tácita, dados sus diferentes efectos, «ex tunc» y frente a terceros la primera, y «ex nunc» y con efectos entre las partes la segunda.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dictó auto desestimando el recurso y confirmando la nota de calificación, fundándose en que no se cumple la exigencia del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario en orden a la consignación, y que la resolución del contrato, según la moderna doctrina jurisprudencial, exige no una mera conducta obstativa, sino una voluntad rebelde al cumplimiento, por lo que tan sólo con el consentimiento del interesado o en virtud de resolución judicial cabe la cancelación.

## VII

El recurrente se alzó frente a la anterior resolución reiterando sus alegaciones sobre la innecesidad de consignar cantidad alguna para hacer constar la resolución de la compraventa en base a lo dispuesto en el artículo

lo 175.6 del Reglamento Hipotecario y que, si bien la Resolución de 29 de diciembre de 1982 hace referencia a que no procede disminución alguna en base a una cláusula penal, no contempla el supuesto de que no proceda corrección judicial alguna de la misma que en este caso estima no es procedente, por lo que tampoco cabe acudir a su consignación; y que si bien no hay consentimiento expreso por parte de la compradora, su silencio ante el requerimiento notarial, sus actos propios han de equipararse a un allanamiento, en tanto que por la vendedora se han cumplido todas sus obligaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.123, 1.124, 1.152, 1.154 y 1.504 del Código Civil; 82 de la Ley Hipotecaria; 59 y 175.6.<sup>a</sup> de su Reglamento, y las Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987 y 5, 6 y 7 de febrero de 1990.

1. Es objeto de recurso la negativa del Registrador a reinscribir a nombre del vendedor el dominio de una finca transmitida con sujeción a la llamada condición resolutoria explícita prevista en el artículo 1.504 del Código Civil, una vez practicado por aquél el requerimiento a que dicha norma se refiere, por no acreditarse la consignación por su parte del importe de la parte del precio en su día percibido.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987 y demás citadas por el Registrador en su nota) que en aquellos casos en que por no existir oposición del comprador a la resolución, ni terceros titulares de derechos inscritos o anotados que deriven de la titularidad que se resuelve, cabe como consecuencia del ejercicio por el vendedor de la facultad resolutoria expresamente pactada, a través del requerimiento—en realidad, notificación—previsto en el artículo 1.504 del Código Civil, la reinscripción a su favor del dominio sin el expreso consentimiento del titular registral o una resolución judicial que la declare (cfr. artículos 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y 59 de su Reglamento). Pero para ello es imprescindible, no obstante, acreditar que previa o simultáneamente se han consignado las cantidades percibidas como consecuencia de la transmisión que se resuelve según exige el artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario.

3. Frente a tal exigencia no cabe oponer el hecho de que las partes hubieran convenido como cláusula penal, con finalidad indemnizatoria, que en el caso de resolución quedarían a favor del vendedor la mitad del precio convenido con derecho de retención sobre la cantidad entregada a cuenta y así conste inscrito. Si la resolución implica el recíproco deber de restituir lo percibido (cfr. artículo 1.123 del Código Civil), quedando a salvo la facultad de exigir el resarcimiento de daños y abono de intereses (artículo 1.124 del mismo Código), el cumplimiento en cuanto al comprador del deber de restituir que supone la reinscripción a nombre del vendedor ha de estar supeditado al recíproco por parte de este último de devolver el precio percibido. A tal exigencia no puede oponerse la existencia de un convenio sustitutorio de aquella indemnización, al amparo de lo previsto en el artículo 1.152 del citado Código, sujeto por demás a moderación judicial en atención a las circunstancias del caso conforme al artículo 1.154, que si ha tenido acceso al Registro, al igual que el relativo a la devolución de cosechas percibidas, o el que pudiera haberse establecido sobre mejoras o deterioros, tan sólo lo ha sido con la finalidad de dar a conocer a posibles terceros adquirentes del dominio o derechos sobre la finca el alcance del efecto subrogatorio que sobre el precio a devolver puedan tener tales derechos, llamados como están a extinguirse sobre la finca en el caso de producirse la resolución de la venta (cfr. Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando el auto apelado.

Madrid, 28 de marzo de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**7232** REAL DECRETO 446/2000, de 31 de marzo, por el que se concede el cambio de apellidos a doña Carmen Ruiz García.

Visto el expediente incoado a instancia de doña Carmen Ruiz García, solicitando autorización para cambiar sus apellidos por García García, y lo dispuesto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Registro Civil, y cumplidos los trámites y requisitos establecidos, a propuesta de la Ministra

de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 31 de marzo de 2000,

DISPONGO:

Artículo 1.

Se autoriza a doña Carmen Ruiz García a cambiar su primer apellido por García.

Artículo 2.

La expresada autorización no producirá efectos legales hasta que se practique en el asiento de nacimiento la oportuna inscripción marginal y caducará si se dejan transcurrir ciento ochenta días desde la notificación sin cumplimentar esa condición.

Dado en Madrid a 31 de marzo de 2000.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Justicia,  
MARGARITA MARISCAL DE GANTE Y MIRÓN

**7233** REAL DECRETO 447/2000, de 31 de marzo, por el que se concede el cambio de apellidos a doña Ángeles Páez Garrido.

Visto el expediente incoado a instancia de doña Ángeles Páez Garrido, solicitando autorización para cambiar su primer apellido por López-Páez y lo dispuesto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Registro Civil, y cumplidos los trámites y requisitos establecidos, a propuesta de la Ministra de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 31 de marzo de 2000,

DISPONGO:

Artículo 1.

Se autoriza a doña Ángeles Páez Garrido a cambiar su primer apellido por López-Páez.

Artículo 2.

La expresada autorización no producirá efectos legales hasta que se practique en el asiento de nacimiento la oportuna inscripción marginal y caducará si se dejan transcurrir ciento ochenta días desde la notificación sin cumplimentar esa condición.

Dado en Madrid a 31 de marzo de 2000.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Justicia,  
MARGARITA MARISCAL DE GANTE Y MIRÓN

## MINISTERIO DE DEFENSA

**7234** REAL DECRETO 547/2000, de 14 de abril, por el que se concede la Gran Cruz del Mérito Naval, con distintivo blanco, al Almirante, Jefe del Estado Mayor de la Marina de Turquía, don İlhami Erdil.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el Almirante, Jefe del Estado Mayor de la Marina de Turquía, don İlhami Erdil, Vengo en concederle la Gran Cruz del Mérito Naval con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 14 de abril de 2000.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,  
EDUARDO SERRA REXACH