

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5505 *Resolución de 13 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Ubrique, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por doña Celia María Aranda Blázquez, Notaria de Ubrique, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Ubrique, doña Pilar Natalia Calvente Rando, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada en Ubrique el día 28 de octubre de 2014 por la notaria doña Celia María Aranda Blázquez, el compareciente otorgó escritura para la cancelación de una condición resolutoria en garantía de un precio aplazado en una escritura de compraventa. En ésta última se establecía «(...) se pacta expresamente y con pleno consentimiento de ambas partes, que una vez transcurrido el plazo de seis meses desde el último vencimiento sin que se haya hecho constar en el registro de la propiedad el impago de todo o parte del precio aplazado o la demanda de resolución, caducará de pleno derecho la condición resolutoria pactada y se podrá cancelar registralmente por todos los medios legalmente previstos, incluso en la forma que establece el artículo 353.3.º del Reglamento Hipotecario...».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ubrique, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Ubrique. Asiento 599 del Diario 50. Entrada n.º: 1687 del año 2014. Presentado el 26/11/2014 a las 14:07. Nota de calificación 224/2014. Presentante: B., T. Interesados: M. L. P. y D. W. P. Naturaleza: escritura pública. Objeto: cancelación de condición resolutoria. Protocolo: 535/2014 de 28/10/2014. Notario: Celia María Aranda Blázquez. Notario de Ubrique. Nota de calificación registral En Ubrique, a dieciséis de Diciembre del año dos mil catorce. Antecedentes de hecho Primero: Con fecha 26/11/2014 fue presentada en este Registro de la Propiedad escritura otorgada el 28/10/2014 ante el Notario de Ubrique, doña Celia María Aranda Blázquez, número 535/2014 de su protocolo. Segundo: En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes: Fundamentos jurídicos. Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria es necesario el consentimiento del titular registral para la cancelación de un derecho inscrito a su favor. La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de cinco de diciembre del año dos mil rechaza la cancelación de condición resolutoria mediante la presentación del resguardo bancario acreditativo del ingreso en la cuenta del vendedor,

pues no se demuestra de forma fehaciente el pago de la cantidad adecuada, ya que el ingreso podría tener su razón en otro negocio jurídico, o en otro motivo. Todo ello hace necesaria la concurrencia del titular registral, es decir, las dos vendedoras en el presente supuesto. Tercero: La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre si sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Natalia Calvente Rando, Registradora del Registro de la Propiedad de Ubrique, acuerda: 1.º) Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2.º) Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3.º) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1ª de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...). Ubrique, a dieciséis de diciembre del año dos mil catorce. La Registradora (firma). Firmado: Natalia Calvente Rando».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida por la notaria autorizante, doña Celia María Aranda Blázquez, el día 16 de enero de 2015 mediante la presentación, en el Registro de la Propiedad de Ubrique, de escrito ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en base a la siguiente argumentación: «Fundamentos de Derecho: Artículos 1.500º, 1.162, 1.163 y 1.172 del Código Civil. Artículo 82 de la Ley Hipotecaria y artículo 174 del Reglamento Hipotecario. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5 de diciembre del año 2000. I.–Punto de partida.–El supuesto que nos ocupa plantea la posibilidad de que la parte compradora pueda obtener la cancelación registral de la condición resolutoria establecida en garantía de pago aplazado en escritura de compraventa de vivienda, toda vez que ha acreditado el cumplimiento, en tiempo y forma, de las condiciones expresamente establecidas, al respecto, por la parte vendedora en la propia escritura de compraventa. En este caso, cuando las partes firmaron la escritura de compraventa y establecieron los términos del pago aplazado y de la condición resolutoria constituida en garantía del mismo, se hizo constar que el referido pago se debía efectuar antes del día 30 de octubre del 2014 mediante ingreso en una cuenta determinada al efecto por la parte vendedora (se incluyó el número IBAN de la misma para que no hubiera lugar a equivocaciones); además, a la hora de configurar la propia condición resolutoria, se previó un medio de cancelación que permitía prescindir del consentimiento del titular (se contempla la caducidad de pleno derecho de la referida condición, por el transcurso de seis meses, en los términos recogidos en la escritura). La Registradora de la Propiedad, alegando la aplicación del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, exige el consentimiento del titular registral para la cancelación del derecho inscrito a su favor; es decir, exige el consentimiento de las vendedoras para proceder a la cancelación de la indicada condición resolutoria. II.–Imprudencia del defecto alegado: Tomemos como referencia el criterio doctrinal establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en la resolución indicada [párrafo segundo del fundamento de derecho 2.–de la resolución de 5 de diciembre del 2000] "En este caso, se pretende la cancelación de una condición resolutoria en la que no se previó ningún medio de cancelación que pudiera prescindir del consentimiento del titular o de la resolución judicial ni se ha demostrado de forma fehaciente que se haya producido el pago de la cantidad adeudada, puesto que no se

justifica la causa del ingreso que se ha acreditado ya que este podría tener su razón de ser en otro negocio jurídico o en cualquier otro motivo. Todo lo cual hace imprescindible la concurrencia del consentimiento del titular registral o resolución judicial". En el caso que nos ocupa, el representante de los compradores, a la hora de formalizar la escritura de cancelación de condición resolutoria, ha aportado justificante emitido por entidad financiera por el que queda debidamente acreditado que el día 27 de octubre se ha formalizado el ingreso de la parte de precio aplazada, en la cuenta facilitada para ello por la vendedoras, siguiendo rigurosamente las instrucciones establecidas al respecto. El comprador ha pagado en tiempo y forma. Quedaría por tanto "demostrado de forma fehaciente que se ha producido el pago de la cantidad adecuada". Recordar, en este punto, el contenido del Código Civil: Artículo 1.500 del Código Civil: El comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato. Así ha sido; tal y como ha quedado debidamente acreditado a través del justificante bancario aportado. Artículo 1.162 del Código Civil: El pago deberá hacerse a la persona en cuyo favor estuviese constituida la obligación, o a otra autorizada para recibirla en su nombre. Así ha sido; tal y como ha quedado debidamente acreditado a través del justificante bancario aportado. Siguiendo en esta línea de argumentación, la causa del ingreso quedaría justificada no solo por el propio contenido de la escritura de compraventa (expresamente se estableció que esa debía ser la forma de pago) sino además por el concepto que consta en el justificante bancario. No hay lugar a dudas, el ingreso en efectivo acreditado por el comprador no puede tener su razón de ser en otro negocio jurídico o en cualquier otro motivo que no sea el cumplimiento del pago aplazado de la compraventa de la vivienda. Recordar, en este punto el contenido del Código Civil. Artículo 1.172 del Código Civil: El que tuviere varias deudas de una misma especie en favor de un solo acreedor, podrá declarar, al tiempo de hacer el pago, a cuál de ellas debe aplicarse. Dando por sentado las circunstancias expuestas en los apartados anteriores, resultaría aplicable al párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria [Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.] en tanto que, al haber quedado debidamente acreditado, de forma fehaciente y justificada, el cumplimiento en tiempo y forma del pago aplazado, resultaría del propio contenido de la Escritura de Compraventa de Vivienda con condición Resolutoria que causo la inscripción, la extinción del derecho inscrito a favor de las vendedores, sin necesidad, por tanto, de su concurrencia. Además, se debe tener en consideración que las partes interesadas (vendedoras y compradores), a la hora de configurar los términos de la condición resolutoria que nos ocupa, han contemplado expresamente la caducidad de pleno derecho de la misma "una vez transcurrido el plazo de seis meses desde el último vencimiento sin que se haya hecho constar en el registro de la propiedad el impago de todo o parte del precio aplazado o la demanda de resolución" pudiendo ser cancelada registralmente "por todos los medios legalmente previstos, incluso en la forma que establece el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario". De forma que se ha previsto un medio de cancelación que prescinde del consentimiento del titular. Por tanto, si las partes expresamente han establecido que la caducidad es suficiente para la cancelación registral de la condición resolutoria sin necesidad de concurrencia de las vendedoras, cabe plantearse hasta que punto es exigible dicha concurrencia, toda vez que, mas allá del mero transcurso de las seis meses indicados, se ha probado fehacientemente la extinción de la obligación de pago aplazado garantizado por la indicada condición».

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente formado a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.124, 1.255 y 1.504 del Código Civil; 10, 11 y 82.5 de la Ley Hipotecaria; 51, 179 y 353.3 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2000; 31 de enero de 2001; 26 de abril de 2006; 23 de enero de 2008; 27 de junio de 2012, y 25 de marzo de 2014.

1. Se plantea, como único tema, la cancelación de una condición resolutoria en garantía de un precio aplazado en una compraventa. La cancelación se solicita por la parte compradora en una escritura pública en la que no comparecen los vendedores a otorgar carta de pago de las cantidades adeudadas.

En la previa escritura de compraventa se había establecido un consentimiento anticipado para la cancelación siempre que se dieran las condiciones que se transcriben «(...) se pacta expresamente y con pleno consentimiento de ambas partes, que una vez transcurrido el plazo de seis meses desde el último vencimiento sin que se haya hecho constar en el registro de la propiedad el impago de todo o parte del precio aplazado o la demanda de resolución, caducará de pleno derecho la condición resolutoria pactada y se podrá cancelar registralmente por todos los medios legalmente previstos, incluso en la forma que establece el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario...».

El pago aplazado se preveía fuera satisfecho «en el mes de octubre de 2014», la escritura calificada se otorga el día 28 de octubre de 2014 y la fecha de la calificación es de 16 de diciembre de 2014.

2. Este Centro Directivo tiene expresado que el pacto de condición resolutoria explícita, en cuanto implica un enérgico sistema de autotutela a favor del vendedor, por su rigor, debe ser examinado con toda cautela a fin de salvaguardar los posibles derechos de todos los interesados y terceros. Estos efectos rigurosos conllevan la exigencia de que las circunstancias en que se ha de desenvolver resulten de forma indubitada de los asientos registrales. Por la misma razón (*vid.* Resolución de 26 de abril de 2006) el carácter excepcional del sistema de cancelación previsto en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria obliga a una interpretación restrictiva.

Teniendo todo ello en cuenta, en el caso aquí planteado la escritura en que se solicita la cancelación es otorgada, como se ha indicado por la parte compradora, por representación. A ella se incorpora un resguardo bancario del ingreso de una cifra coincidente con la adeudada en la cuenta bancaria designada al efecto en la escritura de compra.

La registradora deniega la inscripción en cuanto considera que falta el consentimiento expreso del vendedor sin que del resguardo unido resulte el concepto en que se realizó el pago.

3. La cancelación del pacto resolutorio inscrito precisa bien consentimiento del vendedor, en el acto o anticipado, resolución judicial, conforme a los principios generales, o conforme al artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, excepcionalmente, el transcurso del plazo establecido para la caducidad de la acción, en los términos indicados por el precepto; bien por ser el civilmente previsto en la ley aplicable o bien por haberse pactado, válidamente, un plazo menor.

En ambos casos, como recuerdan las Resoluciones de 23 de enero de 2008 y 27 de junio de 2012, su cómputo se determina desde el día en que la prestación, cuyo cumplimiento de garantía, debió ser satisfecho en su totalidad según el Registro.

El consentimiento anticipado del acreedor, supuesto atinente en la presente resolución –según resulta de los términos testimoniados en la escritura de cancelación– no establece la simple acreditación fehaciente del pago, para lo cual tampoco sería suficiente el resguardo incorporado, sino que reconduce esa acreditación al transcurso de un lapso de tiempo determinado, como cómputo inicial y especial de la caducidad.

4. En el presente caso, no comparece la parte vendedora para prestar su consentimiento a la cancelación en cuanto reintegrada del pago del precio; no se acredita

fehacientemente el pago; ni se cumplen las condiciones en las que el consentimiento se prestó en forma anticipada –transcurso de seis meses desde el fin del plazo pactado sin constancia registral del impago de todo o parte del precio aplazado o la demanda de resolución–.

Por lo tanto debe confirmarse la calificación de la registradora con atención a lo establecido en los anteriores fundamentos de Derecho, sin perjuicio de transcurrido el plazo requerido, en los términos previstos en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, pueda volver a presentarse el título a fin de obtener su inscripción, en el caso de que no hubiera obstáculo registral que lo impidiera. Ciertamente en sede judicial dichos documentos pueden ser justificativos del pago y puede obtenerse la correspondiente cancelación. Pero en el ámbito registral se precisa de un expreso consentimiento cancelatorio como se deduce del artículo 179 del Reglamento Hipotecario que si bien referido al crédito hipotecario es igualmente aplicable en lo referente a la cancelación de la condición resolutoria explícita cuando dispone que «aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o en su defecto, en virtud de ejecutoria».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de abril de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.