

1822

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Madrid a inscribir un pacto contenido en una escritura de compraventa por el que se acuerda la cancelación automática de una condición resolutoria.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don Roberto Blanquer Uberos contra la negativa del Registrador de la Propiedad del número 4 de esta capital a inscribir un pacto contenido en una escritura de compraventa por el que se acuerda la cancelación automática de una condición resolutoria, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura de compraventa autorizada en Madrid por el Notario recurrente el 2 de mayo de 1978, los esposos don Manuel Calatrava Fernández y doña María del Carmen Taibo Rouco vendieron a don Antonio Perales Cebolla determinada finca por el precio de 260.663 pesetas con 20 céntimos, parte del cual quedó aplazado, estableciéndose lo pertinente en cuanto al vencimiento y pago del mismo, entregando la parte compradora al vendedor 38 letras de cambio representativas de los plazos y vencimientos señalados, acordándose en la estipulación tercera de la referida escritura que: «La falta de pago a su vencimiento de dos cualesquiera de las letras de cambio a que se refiere la cláusula anterior, o la última de ellas, facultará al vendedor para resolver la venta conforme al artículo 1.504 del Código civil.

La notificación de usar la facultad de resolver la venta y el transcurso del plazo de gracia de treinta días naturales el primero, el siguiente al de la práctica de la notificación, que necesariamente concederá la misma notificación, determinará la resolución plena y automática de la venta, el título inscribible será el documento que justifique la notificación resultando del mismo que tanto las letras vencidas e impagadas, debidamente protestadas, como las letras pendientes de vencimiento en su caso, obran en poder del vendedor, y además el vencimiento del plazo de gracia, en unión del título del vendedor, o sea copia de este instrumento librada para el vendedor o sus causahabientes.

Como pena de indemnización por daños y perjuicios el vendedor retendrá la totalidad de las cantidades recibidas por causa del precio de la venta de la finca y no estará obligado a abonar cantidad alguna por impensas, gastos u obras realizadas en la finca, perdiendo el comprador, como consiente desde ahora, todo derecho por dichos conceptos.

Las partes establecen y el vendedor especialmente consiente, que la condición resolutoria que respecto de la finca se pacta, quede extinguida por el transcurso del plazo de cuarenta y cinco meses a contar desde el día de hoy, si antes no se hubiera ejercitado el derecho a la resolución. También pactan expresamente las partes que la condición resolutoria quede extinguida mediante la justificación del pago de las cambiales reseñadas, lo que acreditará la simple tenencia de las mismas por el comprador, que se hará constar en acta notarial.

El vendedor presta expresamente su consentimiento formal, desde este momento y para entonces para la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha condición resolutoria, bien sea transcurrido el indicado plazo de cuarenta y cinco meses sin que conste en libros asiento alguno de prórroga convenida o de ejercicio de cualquiera de las acciones y pretensiones que corresponden al vendedor por razón de la venta de dicha finca, bien sea justificando el pago de las letras representativas del precio aplazado por el acta notarial a que alude en el párrafo anterior.

En el primer caso (extinción de la facultad resolutoria por transcurso del plazo convenido) la cancelación se practicará con carácter automático, bien con ocasión de practicarse cualquier asiento relativo a la finca, o de expedirse certificación de cargas, conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario, a que se remiten las partes por esta rogación expresa de asiento futuro;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el precedente documento, en el Registro de la Propiedad número cuatro, en el tomo 1.304 del archivo, libro 742 de la Sección segunda, folio 181, finca número 33.745, inscripción cuarta, con la excepción de los párrafos 4.º, 5.º y 6.º del número segundo del otorgamiento, relativos a la extinción de la condición resolutoria por transcurso del plazo convenido, que se deniegan:

Primero.—Por atentar a la autonomía de la calificación registral, reconocida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Segundo.—Por pretender modificar mediante convenciones particulares, el modo de llevar el Registro, desarrollado en el título IX de la Ley Hipotecaria.

Tercero.—Por pretender que en su día no se tenga en cuenta el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto.—Por ser contraria a lo que se pretende en la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 1974. Estos defectos se consideran insubsanables;»

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que ninguno de los defectos contenidos en la nota son imputables a los párrafos 4.º y 5.º de la estipulación tercera (que en la nota se señala como segunda por error) ya que el párrafo 4.º contiene el pacto que regula las dos formas de extinción de la condición resolutoria, a saber, una por pago del precio y la otra por el transcurso del plazo, pacto que tiene un alcance civil y que es válido e inscribible, pues lo contrario supondría que no se podría establecer un plazo de duración a los derechos reales, facultades o potestades de trascendencia real; que el párrafo 5.º contiene una manifestación de voluntad por la que el vendedor deja prestado su consentimiento para la cancelación del asiento, fórmula que aparece regulada en el artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria que establece se podría practicar la inscripción cuando resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción; que el párrafo discutido podría, a lo sumo ser superfluo pero no ilegal ni defectuoso; que el consentimiento cancelatorio prestado en la misma escritura que es título del asiento que será cancelado en su día no puede considerarse que atente a la autonomía de la calificación registral puesto que, el citado artículo 82 regula el supuesto de que un mismo título sirva para practicar un asiento de inscripción y, en su momento, el asiento de cancelación de aquella inscripción; que los defectos señalados en la nota se refieren evidentemente al párrafo 6.º que culmina el contenido de los dos anteriores; que en este párrafo se entiende que en el caso de extinguirse la condición resolutoria por el transcurso del plazo o término de vigencia (y no en el caso de extinguirse por cualquier otra causa como, por ejemplo, el pago) procede la cancelación automática del asiento correspondiente al derecho extinguido, suponiendo una excepción al principio de rogación; que la Resolución de 11 de diciembre de 1974 no es aplicable al caso presente, pues se refiere a un supuesto que, aunque próximo al que nos ocupa, es distinto, pues dicha Resolución trata de cancelación automática de condición resolutoria y en el recurso actual nos referimos a la cancelación automática del asiento de un derecho sustantivamente extinguido o caducado; que el artículo 23 de la Ley Hipotecaria no es aplicable pues se refiere al cumplimiento o incumplimiento de las condiciones que afectan a un derecho inscrito; que tampoco es de aplicación el artículo 56 del Reglamento Hipotecario pues contiene el desarrollo reglamentario de los asientos de nota marginal a que se refiere el artículo 23 de la Ley para caso de consumarse la adquisición del derecho condicional; que asimismo no es de aplicación el artículo 177 del Reglamento, pues el procedimiento que regula no excluye otro procedimiento; que el recurrente en nada intenta contradecir la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 11 de diciembre de 1974, pero que no debe confundirse la caducidad de los asientos con la caducidad de los derechos inscritos, y que en este caso se trata de la cancelación de asientos por caducidad, o extinción por vencimiento del plazo pactado para la vigencia, de un derecho o facultad inscrito; que una vez vencido el plazo de vida de tal derecho o facultad se produce una inexactitud registral, conforme al artículo 40, 1.º b de la Ley Hipotecaria, procediendo la rectificación mediante la correspondiente cancelación que se efectuará conforme al título IV de la Ley (artículos 76 y siguientes) según los cuales (artículo 92.2.º) podrá pedirse y deberá ordenarse la cancelación total de las inscripciones cuando se extinga por completo el derecho inscrito; que la cancelación automática, si procediere, en nada atenta a la autonomía de la calificación registral, pues no eximiría de la calificación precedente siquiera ésta fuese limitada a la circunstancia de haber transcurrido el tiempo de licencia de la facultad resolutoria; que no se ha pretendido modificar el modo de llevar el Registro ni soslayar la aplicación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, sino que lo que se pretende es que la escritura calificada sea a la vez y mediante una sola presentación título del asiento de inscripción inicial y título de la cancelación final, que se extenderá una vez vencido el término y por el procedimiento previsto en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario; que nada impide la calificación fiscal correspondiente;

Resultando que el Registrador informó: Que de la escritura autorizada por el Notario recurrente sólo se denegó la inscripción de los párrafos 4.º, 5.º y 6.º de la estipulación 3.º, párrafos que constituyen una unidad lógica y jurídica que el presentante reconoce a los efectos del artículo 434 del Reglamento; pues aceptó que la escritura se registrase sin ellos pero no consintió en que se inscribiesen los párrafos 4.º y 5.º sin registrarse el 6.º, que contiene el meollo del problema; la cancelación automática con rogación anticipada; que el Registrador declara inscribibles los párrafos 4.º y 5.º antes denegados, fundándose en consideraciones distintas a las alegadas por el Notario, quedando así el recurso limitado a lo que contiene el párrafo 6.º; que la Resolución de 11 de diciembre de 1974 dictada en un recurso interpuesto por el mismo Notario recurrente rechazó terminantemente la inscripción de un pacto idéntico al que origina el recurso presente, ya que en ambos casos se contempla el supuesto de una compraventa con condición resolutoria en la que anticipadamente se pide su cancelación automática una vez transcurrido el plazo convenido; que la identidad de circunstancias puede observarse con la sola

lectura del pacto inserto en ambas escrituras ya que no existen diferencias básicas entre uno y otro texto; que las demás Resoluciones que cita el recurrente se refieren a casos completamente diferentes del que nos ocupa; que la escritura controvertida contiene una compraventa en la que el precio se asegura con una condición resolutoria explícita que se especifica con la adición de una cancelación automática, inadmisibles según el artículo 355 del Reglamento; que la cancelación automática anula el margen de apreciación que tiene el Registrador para juzgar el asiento que se le pide y que se pretende firme sin su juicio pero con su responsabilidad, atentándose así contra la autonomía de la calificación registral; que los procedimientos de cancelación automática, como excepcionales, sólo pueden ser establecidos por las leyes y son de rigurosa y estricta interpretación; que el procedimiento para hacer constar el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, contenido en el artículo 23 de la Ley y 56 y 177 del Reglamento es aplicable a la condición resolutoria explícita, como lo demuestra una práctica tan universal como incontrovertida y como acertadamente lo reconoce la Resolución de 11 de diciembre de 1974; que es principio fundamental reconocido por la Ley, la doctrina y la jurisprudencia que las normas procesales son de orden público y no pueden mudarse por conveniencia de las partes; que la citada Resolución deja bien claro que el artículo 355 del Reglamento es de carácter excepcional y sólo aplicable a los supuestos concretos a que se refiere, sin que sea susceptible de que por una interpretación extensiva pueda ampliarse su campo de aplicación; que el pacto contenido en el párrafo cuya inscripción se deniega puede quebrantar el artículo 254 de la Ley Hipotecaria puesto que pretende que en su día se registre la extinción de la facultad resolutoria, hecho sujeto al impuesto, sin el pago del impuesto y sin la calificación al menos de una oficina liquidadora; también podría considerarse como acto contra ley resultando su nulidad en el orden sustantivo del número 3 del artículo 6.º del nuevo título preliminar del Código civil; que la antigua Ley Orgánica del Poder Judicial y la vigente de Bases obligan a los Jueces a abstenerse de aplicar las disposiciones inferiores que contradigan normas de rango superior, lo cual también obliga en el orden administrativo a través de la Ley General de Procedimiento;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador en el particular a que ha quedado reducida por razones análogas a las expuestas por este funcionario y teniendo en cuenta además que la Resolución de 11 de noviembre de 1974 —dictada en confirmación del auto de la misma Presidencia de 17 de septiembre de 1974, declaro que no podía tener acceso al Registro una cláusula similar a la de autos, no resultando convincente la argumentación del recurrente tendente a demostrar que existe diferencia entre el supuesto a que se refieren dicha Resolución y auto y el supuesto de que ahora se trata.

Vistos los artículos 4.º-1.º, 6.º-2.º, 1.255 y 1.504 del Código Civil, 18, 38, 40, 79, 82, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 56 y 355 del Reglamento para su ejecución y las Resoluciones de este Centro de 30 de junio de 1973 y 16 de diciembre de 1974;

Considerando que en este recurso se plantea la cuestión de si es inscribible la cláusula contenida en una escritura de compraventa y en la que se previene la posibilidad de cancelación de un asiento una vez que el derecho a que se refiere se encuentre extinguido o caducado, por haber vencido su plazo de vigencia y haber prestado su consentimiento anticipadamente la persona favorecida por la inscripción registral;

Considerando que la cláusula discutida pretende solucionar uno de los aspectos de más transcendencia para el comprador que ha terminado de pagar el precio que se había aplazado en el momento de la adquisición del inmueble, y trata de lograr que el contenido del Registro que publica esta circunstancia del aplazamiento de pago con la amenaza de resolución de su compra, se adecue a la realidad extra-registral de haber sido satisfecho íntegramente, sin que el acreedor por causa que puede ser muy variada haya podido otorgar la correspondiente carta de pago, que sería el medio más idóneo para obtener esta finalidad y sin que por otra parte tenga que acudir a utilizar otros procedimientos largos y costosos, como sería el juicio ordinario correspondiente, o esperar a que se entienda prescrita la carga en el caso del procedimiento de liberación de gravámenes del artículo 209 de la Ley Hipotecaria;

Considerando que la importancia de esta cuestión por el número de compradores a los que afecta y su intento de resolverla, dado que en la mayor parte de las adquisiciones, sobre todo de pisos, no se satisface el precio de una sola vez, resalta uno de los aspectos de la función notarial, que no sólo da autenticidad al documento redactado, sino que además en su misión asesora y materializadora de la voluntad de las partes, el Notario intenta construir y dar solución jurídica a las dificultades y problemas que la realidad de la vida ordinaria ofrece con la protección de todos los intereses en juego;

Considerando que la validez de los pactos contenidos en los párrafos 4.º y 5.º de la cláusula tercera de la escritura, que se pretende fundamentar en el principio de autonomía de la voluntad del artículo 1.255 del Código Civil, aparece reafirmada por el propio funcionario calificador al rectificar en su informe la nota discutida en el sentido de entender inscribibles los mencionados pactos que establecen que la facultad resolutoria ejercitable

por el vendedor tenga una duración temporal limitada así como la expresa prestación de consentimiento anticipado por dicho vendedor para la cancelación del asiento de inscripción una vez cumplido el supuesto a que la cláusula se refiere, por lo que en definitiva el recurso queda reducido únicamente al examen del número 6.º de dicha cláusula 3.ª relativo a la forma de practicarse esta cancelación;

Considerando que inscrita la cláusula que contiene esta limitación temporal de la facultad resolutoria, una vez que ha transcurrido su plazo de duración de la misma publicidad registral la que indica que está extinguido el derecho inscrito, ya que el propio asiento —artículo 38 de la Ley Hipotecaria— manifiesta que no existe, produciéndose una inexactitud que de acuerdo con el artículo 40, 1 b) de dicha Ley habrá de rectificarse conforme a lo dispuesto en su título IV;

Considerando que dentro de este título IV el artículo 79-2.º de la Ley es el que regula la práctica del asiento de cancelación en los casos en que se extingue por completo el derecho inscrito, y el artículo 82 es el que prevé la forma en que se ha de proceder para ello, a saber, bien mediante la prestación del consentimiento para la cancelación por la persona adecuada o en su defecto por sentencia judicial firme, que es la regla general, o bien sin necesidad de estos requisitos cuando quede el derecho extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, que es lo que sucede en el caso que se examina, y al sentar esta matización este párrafo 2.º del artículo 82 no ha hecho otra cosa que obviar la aparente rigidez del primer párrafo del mismo artículo que, como apuntaba la Resolución de 30 de junio de 1933 para la legalidad entonces vigente, podía hacer pensar que al consentimiento de los interesados se le diera más valor que a los preceptos de la Ley misma hasta el punto de que cuando ésta declaraba fenecidos los derechos se exigiera también aquel consentimiento;

Considerando que la cláusula discutida trata de evitar que una certificación comprenda como contenido registral vigente una facultad que según los propios asientos del Registro está extinguida —y en esto se diferencia del supuesto que motivó la Resolución de 11 de diciembre de 1974 que versaba sobre cancelación automática por caducidad del asiento— y al deberse cancelar con arreglo a lo dispuesto en los artículos 79-2.º y 82-2.º de la Ley Hipotecaria, procede la aplicación del artículo 355 del Reglamento para su ejecución, a no ser que exista algún obstáculo que lo impida;

Considerando que no supone ninguna merma de la autonomía de la calificación registral el hecho de que la misma escritura cumpla a la vez como título de la inscripción y en su día de la cancelación, pues en el momento en que se solicite o haya de extenderse este segundo asiento cancelatorio el funcionario calificador habrá de tener en cuenta las exigencias derivadas del principio de legalidad antes de proceder a la extensión del asiento, así como, en su caso, el cumplimiento de las obligaciones fiscales a que se refiere el artículo 254 de la Ley Hipotecaria,

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 28 de noviembre de 1978.—El Director general, José Luis Martínez Gil.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

1823

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Mahón don José María Domingo Arizón contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad a inscribir una escritura de arrendamiento y opción de compra.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Mahón don José María Domingo Arizón contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad a inscribir una escritura de arrendamiento y opción de compra, pendiente en este Centro en virtud de apelación de ambos funcionarios.

Resultando que por escritura pública autorizada en Mahón por el Notario recurrente en 24 de febrero de 1975 don Juan Vidal Bendito y otros dieron en arrendamiento con opción de compra a don Joaquín Camp Moral tres fincas rústicas situadas en el término de San Luis e inscritas en el Registro de la Propiedad con los números 1.364, 2.883 y 2.886, respectivamente; que la escritura contiene entre otras las siguientes cláusulas:

•Cuarta.—Don Juan Vidal Bendito constituye por este acto en favor de don Joaquín Camp Moral, que lo acepta, un derecho real de opción de compra sobre las fincas arrendadas, que se podrá ejercitar mientras duren los arriendos antes pactados.

Este derecho de opción podrá ser ejercitado sobre la totalidad de las fincas, sobre alguna de ellas o sobre parcelas de