

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 512** *Resolución de 7 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tárrega, a cancelar una inscripción de dominio inscrito mediante transmisión sujeta a condición suspensiva.*

En el recurso interpuesto por don E. P. C., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tárrega, don Vicente Aroco Zaballos, a cancelar una inscripción de dominio inscrito mediante transmisión sujeta a condición suspensiva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Bellpuig, doña Gloria Miñana Galdón, el 23 de enero de dos mil siete, don E. P. C. y doña D. C. S. vendieron a la sociedad mercantil «Procast Gestiones y Proyectos 2006, Sociedad Limitada», determinada finca por un precio cuyo pago, en su mayor parte, quedó aplazado hasta el día 23 de julio de 2008, en que debería abonarse mediante cheques bancarios que se ingresarían en cuenta. En la misma escritura se pactó la siguiente condición: «Condición Suspensiva.–Esta venta se hace bajo condición suspensiva de pago del precio aplazado; de manera que quedará sin efecto por falta de pago en el tiempo convenido; en cuyo caso el vendedor retendrá en concepto de indemnización las cantidades que hubiesen sido pagadas; sin embargo, para que tenga lugar esa ineficacia contractual, será preciso que la vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, en su domicilio señalado en la comparecencia, con concesión de nuevo plazo de quince días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta, se entenderá ineficaz la compraventa y el vendedor podrá pedir la cancelación de la inscripción correspondiente. Cumplimiento de la Condición.–El cumplimiento de la condición podrá acreditarse en el Registro de la Propiedad por carta de pago otorgada por el vendedor o por justificación objetiva del hecho del pago en acta notarial. Además, si pasado un plazo de tres meses desde la fecha prevista para el pago, no constase en el Registro la petición de cancelación formulada por el vendedor, se entenderá pagado el precio y podrán la parte compradora o el propietario de la finca alegar este hecho y solicitar la constancia registral del cumplimiento de la condición suspensiva...». Interesa hacer constar que según dicha escritura don E. P. C. y doña D. C. S. «Venden y transmiten la finca descrita...», sin que se condicione en modo alguno la entrega de la posesión. Del expediente resulta que esta escritura fue objeto en su día de calificación desfavorable, «... al sujetarse la perfección del contrato de compraventa a la condición suspensiva de la consumación del mismo contrato, mediante el pago del precio aplazado en él...», por lo que se rectificó por otra posterior otorgada ante la misma Notaria el 26 de marzo de 2007, en el sentido de sujetar a la condición suspensiva del completo pago del precio aplazado, no la perfección o eficacia del contrato de compraventa, sino solamente la transmisión del dominio de la cosa vendida. El 28 de julio de 2008, el Notario de Lleida, don Carlos L. Herrero Ordóñez, autorizó un acta por la que don E. P. C. le instó para que requiriera a la compradora «Procast Gestiones y Proyectos 2006, Sociedad Limitada» el pago de las cantidades aplazadas en la escritura de compraventa «con condición suspensiva, sin entrega ni tradición instrumental del dominio -sic-, vencidas y no satisfechas, haciéndoselo saber al requerido que dispondría de un plazo de quince días para satisfacer las cantidades vencidas y que, de no hacerlo, se dará por resuelto el contrato, declarándose éste ineficaz, con pérdida por el comprador de las cantidades entregadas hasta la fecha y procediéndose a la cancelación de la inscripción correspondiente

en el Registro. En el acta constan dos diligencias practicadas en el domicilio de la requerida con resultado negativo, y otra diligencia posterior de remisión de una copia simple del acta, por correo certificado con acuse de recibo, al administrador de la sociedad requerida.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Tárrega escrito por el que se solicita la cancelación de la inscripción de dominio (con reinscripción a favor del vendedor), en unión de copia autorizada del acta notarial antes reseñada, recayó la siguiente calificación: «... HECHOS: En virtud de escritura de compraventa otorgada ante la Notaria de Bellpuig, doña Gloria Miñana Galdón, el 23 de enero de 2007, don E. P. C. vendió a la entidad Procast Gestiones y Proyectos S. L., la finca número 3016 de Anglesola, sujetándose la transmisión del dominio al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en el completo pago del precio que quedó aplazado –pacto de reserva de dominio–, quedando así inscrito en el Registro. Sobre el derecho del comprador –dominio sujeto a la condición suspensiva, o derecho a consumir la adquisición de la propiedad, mediante el pago del precio aplazado–, consta anotado, con fecha 14 de abril de 2008, embargo a favor de la Hacienda Pública. Ahora se presenta escrito de fecha 9 de octubre de 2008, acompañado de Acta Notarial de fecha 28 de julio de 2008, autorizada por el Notario de Lleida, don Carlos L. Herrero Ordóñez, en virtud de los cuales se acredita el incumplimiento por el comprador de la obligación de pagar el precio aplazado, dándose por resuelta la compraventa y solicitándose la cancelación de su inscripción y la reinscripción a favor del vendedor. No se acredita, sin embargo, la consignación de las cantidades que, con las deducciones que procedan, hayan de ser devueltas, ni se acredita la notificación ni el consentimiento del acreedor para la cancelación del embargo. Esto último, la cancelación del embargo, no se solicita. Fundamentos de Derecho: El pacto de reserva de dominio en garantía del precio aplazado funciona, por una parte, como una condición suspensiva que no afecta a la perfección, sino a la consumación del contrato de compraventa, es decir a la adquisición de la propiedad por parte del comprador, pero por otra parte, en caso de incumplimiento de la condición –falta de pago del precio aplazado– funciona como condición resolutoria del propio contrato de compraventa. De ahí, que le resulte aplicable el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario que exige para la cancelación de inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones resolutorias, en caso de incumplirse éstas, junto con el documento que acredite la resolución, aquel que acredite la consignación en un establecimiento bancario o Caja Oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que procedan, haya de ser devuelto. Debiendo tenerse en cuenta que en cuanto a «las deducciones que procedan», la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982 y otras muchas posteriores, han entendido que debe consignarse el total importe del precio que haya de ser devuelto sin hacerse deducción alguna por cláusula penal –dado que éste puede ser moderada por los Tribunales, conforme al artículo 1151 CC– y ello aunque la cláusula penal, como ocurre en este caso, conste inscrita en el Registro. Por otra parte, el último párrafo del artículo 175.6.º señala que si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubiesen constituido derechos reales –expresión que hay que entender en el sentido de cargas–, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación. La Dirección General de los Registros y del Notariado, ha admitido, no obstante, que se reinscriba el dominio sin que se cancelen los asientos posteriores a fin de evitar que puedan practicarse nuevos asientos en actos dirigidos contra el titular del derecho resuelto. Sin embargo, en el presente caso, el Registrador que suscribe entiende que deben cancelarse simultáneamente el derecho del comprador y el embargo que lo grava, pues al cancelarse el primero desaparece el objeto del segundo, a diferencia de lo que ocurre cuando se embarga la propiedad del comprador y ésta se resuelve, en que el derecho gravado –la propiedad– sigue existiendo, si bien en otra persona –el vendedor–. Y para cancelar el embargo resulta necesaria, además de la consignación, la intervención del titular del mismo, según resulta, entre otras, de la Resolución de 19 de noviembre de 1996. Por todas estas razones el registrador que

suscribe ha resuelto suspender la cancelación y reinscripción solicitadas. La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso...El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa. Tárrega, a 10 de diciembre de 2008. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible)».

III

El 10 de enero de 2009, don E. P. C. interpuso recurso contra la anterior calificación (con entrada en el Registro el 13 de enero de 2009), en el que alega, en síntesis, lo siguiente:

1.º No constando el pago en el acta de requerimiento cumplimentada y objeto de calificación, la compraventa celebrada es ineficaz, siendo procedente la cancelación de la inscripción correspondiente, de acuerdo con lo estipulado en el mismo título en cuya virtud se practicó dicha inscripción.

2.º Del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y examinado el contenido del título que en su día dio lugar a la inscripción, puede colegirse que el derecho se extingue una vez cumplido el requisito de requerir al comprador, acaecido el incumplimiento de pago con nueva concesión de plazo de quince días, transcurrido el cual queda ineficaz la compraventa, pues la condición suspensiva queda sin efecto –sic– por falta de pago en el tiempo convenido.

3.º No es admisible el fundamento esgrimido en cuanto a la falta de acreditación de la consignación de las cantidades que, con las deducciones que procedan, hayan de ser devueltas, toda vez que del contenido de la propia escritura pública o título que dio lugar a la inscripción claramente se desprende que fue voluntad expresa de ambas partes contratantes que, en caso de resolución, las cantidades que hubiesen sido pagadas quedarían retenidas por el comprador en concepto de indemnización.

IV

Mediante escritos de 30 de enero de 2009, el Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 3 de febrero).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255, 1252 y 1254 del Código Civil; 11, 18, 82 y 322 de la Ley Hipotecaria; 7.10 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; 175 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 16 de marzo de 2007; y las Resoluciones de esta Dirección General, de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 19 de julio de 1994, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998, 28 de marzo de 2000, 8 de mayo de 2003, 15 de noviembre y 20 de diciembre de 2005 y 19 de junio de 2007.

1. En el presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

A. Mediante escritura otorgada el 23 de enero de 2007, se vendió determinada finca, sujetándose la transmisión del dominio de la misma al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en el pago del precio que quedó aplazado. Esta compraventa quedó inscrita en el Registro de la Propiedad, haciéndose constar el pacto de reserva de dominio.

B. Sobre el derecho del comprador consta anotado en el Registro embargo en favor de la Hacienda Pública, con fecha 14 de abril de 2008.

C. Mediante acta notarial de 28 de julio de 2008, requirió la parte vendedora a la sociedad compradora el pago de las cantidades aplazadas en la escritura de compraventa, vencidas y no satisfechas, haciéndosele saber al requerido que dispondría de un plazo de quince días para satisfacer tales cantidades y que, de no hacerlo, se daría por resuelto el

contrato, con pérdida por la compradora de las cantidades entregadas hasta la fecha –según lo pactado en dicha escritura– y se procedería a la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro.

D. Presentado en el Registro de la Propiedad escrito, acompañado de copia autorizada de dicha acta notarial, en virtud de los cuales se solicita la cancelación de la inscripción de la compraventa, por incumplimiento de la condición suspensiva, y la reinscripción en favor del vendedor, el Registrador suspende la cancelación y reinscripción solicitadas, con base en los siguientes argumentos:

a) Al funcionar el pacto de reserva de dominio en garantía del precio aplazado, por una parte, como una condición suspensiva que no afecta a la perfección, sino a la consumación del contrato de compraventa (la adquisición de la propiedad por parte del comprador), y de otra, en caso de falta de pago del precio, como condición resolutoria del propio contrato de compraventa, ha de cumplirse la norma del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, que exige para la cancelación de inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones resolutorias, junto con el documento que acredite la resolución, aquel que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario, o Caja Oficial, el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que procedan, haya de ser devuelto, sin que proceda deducción alguna por cláusula penal, al poder ser ésta moderada por los Tribunales.

b) Aunque se ha admitido en algunos casos que se reinscriba el dominio sin que se cancelen los asientos posteriores, en el presente supuesto deben cancelarse simultáneamente el derecho del comprador y el embargo que lo grava, pues al cancelarse el primero desaparece el objeto del segundo, a diferencia de lo que ocurre cuando se embarga la propiedad del comprador y ésta se resuelve, siendo necesario para cancelar el embargo, además de la consignación citada, la intervención del titular del mismo.

2. Sin necesidad de entrar en la determinación de la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio en la compraventa y de la titularidad registral que ostenta el comprador, es indudable que ésta tiene alcance jurídico real y que en nuestro ordenamiento aquella estipulación, por la cual, pese a la inmediata entrega (que en el presente caso se realiza mediante el otorgamiento de la escritura -artículo 1462 del Código Civil-), se supedita o aplaza el traspaso dominical pleno del bien vendido a la íntegra realización del pago del precio convenido y aplazado, origina una situación que equivale sustancialmente, en los efectos prácticos, a las que crea la denominada condición resolutoria explícita, en tanto en cuanto la falta de pago del precio comporta la resolución del contrato -título que sirve de base a dicha titularidad jurídico real- y la extinción de esa titularidad del comprador (cfr. artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 7.10 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles).

Por ello, resulta aplicable -en último término, por vía analógica- la norma del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, de modo que para la constancia de la extinción de la titularidad del comprador habrá de presentarse el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja Oficial el importe percibido que haya de ser devuelto a dicho comprador o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución, requisito que se justifica porque la ineficacia del contrato produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiesen percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Como ocurre en los supuestos de ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución del objeto de la recíproca prestación cuando cumpla o devuelva aquello a que por su parte estuviese obligado (artículo 1295 del Código Civil).

Por lo demás, a los efectos de la cancelación registral de la titularidad del comprador, no cabe entender, como pretende el vendedor recurrente, que éste quede eximido de su obligación de consignar la totalidad de las cantidades percibidas. Aunque se haya estipulado que en caso de incumplimiento de la condición suspensiva por falta de pago del precio aplazado el vendedor retendría tales cantidades en concepto de indemnización, en el ámbito del procedimiento registral –y sin perjuicio de la eficacia que pueda desplegar dicho

pacto conforme a los artículos 1255 y 1252 del Código Civil– no puede reconocerse eficacia automática y extrajudicial a dicha cláusula penal, habida cuenta de la posibilidad de la corrección judicial de ésta conforme al artículo 1154 del Código Civil (cfr., por todas, las Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000 y 8 de mayo de 2003).

3. Respecto de la segunda de las cuestiones planteadas en la calificación impugnada, relativa a la cancelación del embargo que la del derecho del comprador comportaría, ha de tenerse en cuenta que el acreedor favorecido por dicho embargo es, registralmente, interesado por resultar afectado por el asiento cuya práctica se solicita como consecuencia del incumplimiento de la condición suspensiva, por lo que es también necesario que, respecto de ellos, la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial (Resoluciones de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998, 15 de noviembre de 2005), pues no necesariamente ha de soportar cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata así de evitar que transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la misma, disminución de las cantidades por consignar, etc.) en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que no hayan prestado su consentimiento.

Por ello, es también acertada la postura del Registrador al exigir la intervención del acreedor favorecido por el embargo, dado que, de cancelarse el derecho del comprador gravado, desaparecería el objeto de la traba.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 7 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.