

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15758 *Resolución de 29 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Instituto Catalán del Suelo, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cerdanyola del Vallès n.º 2, a inscribir un testimonio de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. M. B., en nombre del Instituto Catalán del Suelo, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Cerdanyola del Vallès número 2, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez a inscribir un testimonio de una sentencia.

Hechos

I

El día 28 de enero de 2011 se presentó en el Registro de la Propiedad de Cerdanyola número 2, por el Instituto Catalán del Suelo, testimonio de la sentencia dictada por doña María Teresa Martín-Sierra Fogeda, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia número 20 de Barcelona, procedimiento ordinario 538/2006 en fecha 21 de septiembre de 2007, expedido por doña M. Nieves Tomás Santamaría, secretaria judicial del referido Juzgado, el 10 de enero de 2010, causando el asiento 1765 del tomo diario 78.

II

Dicho documento fue calificado negativamente con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, testimonio de sentencia judicial de fecha 21 de septiembre de 2007, librada por el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Barcelona, autos de procedimiento ordinario 538/2006, conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, ha sido suspendida su inscripción de conformidad con lo siguiente: Hechos: (se incluyen otros defectos posteriormente subsanados por la recurrente o revocados por la registradora): no se acredita la consignación a favor de la parte demandada cuya compra se rescinde de la parte del precio ya satisfecha. Fundamentos de derecho: (se incluyen también los referentes a otros defectos ya subsanados o revocados). Artículo 175 del Reglamento Hipotecario. En consideración a lo anterior, y dado el carácter subsanable del defecto advertido, resuelvo suspender la inscripción del referido documento, sin practicar anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada y prorrogando automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contado desde la fecha de la última de las notificaciones de la presente calificación, conforme a lo prevenido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso... Cerdanyola del Vallès, a quince de febrero de dos mil once. La registradora de la Propiedad. Doña Ángela Luisa Fernández Cavada Viéitez (Firma ilegible).»

III

Doña M. J. M. B., en representación del Instituto Catalán del Suelo, interpone recurso mediante escrito presentado el día 14 de marzo de 2011, en el que además de referirse a otros defectos que finalmente fueron objeto de rectificación por la registradora, fundó su oposición al último de ellos en los siguientes términos: «Por último, en cuanto a la falta de acreditación de la restitución de la parte del precio abonado por el comprador, se cita como fundamento de derecho único del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que establece que: Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o

resolutorias podrán cancelarse, si es inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite que se ha rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en 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. No constando consignado el importe de 460,80 euros que satisfacer los compradores como pago parcial del precio de la vivienda, considera el registrador que no procede la inscripción del documento que rescinde el contrato de compraventa. El citado artículo, lo que dice, es que para inscribir la resolución de la compraventa, cuando el título acuerde que el precio aplazado debe ser devuelto, deberá acreditarse la devolución de este importe. Lo que no dice el precepto es que necesariamente, aunque no lo disponga el título inscribible, se haya de devolver el importe a los compradores. Concretamente dice que hay que presentar el documento que acredite que se ha consignado (efectivamente) en un establecimiento bancario o caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que procedan, (en subjuntivo, es decir, si lo dispone el título) de ser devuelto. No es un imperativo, sino una hipótesis. La sentencia que se pretende inscribir, a pesar de hacer referencia en el antecedente de hecho primero a que los compradores pagaron parte del precio, en su parte dispositiva acuerda estimar íntegramente la demanda interpuesta y resolver, sin condicionar la resolución a la restitución de la parte del precio pagado la escritura pública de compraventa de la vivienda ubicada en la avenida..., de Badía del Vallès, suscrita el 5 de diciembre de 1975 entre «Incasol», como parte vendedora, y don A. M. M. y doña G. E. B., como parte compradora. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, el testimonio de la sentencia presentado es un título suficiente y inscribible per se. Por otra parte, resultaría contrario al principio de la buena fe, consagrado en el artículo 7 del Código Civil español, el hecho de que los demandados hayan tenido en dominio la vivienda de referencia desde que se firmó el contrato de compraventa el 5 de diciembre de 1975 (impidiendo así la adjudicación de la vivienda a un tercero y el cobro íntegro de una contraprestación a mi poderdante) sin ninguna contraprestación a cambio. Por lo tanto, (i) siendo inscribible el título presentado para su inscripción (artículo 2 de la Ley Hipotecaria) y (ii) no disponiendo este título la obligación por parte del «Incasol» de restituir la parte del precio satisfecho por los compradores, sin que esto contravenga lo dispuesto en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, procede revocar la calificación negativa de 15 de febrero e inscribir, sin más, la finca de referencia a nombre de mi poderdante en virtud de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Barcelona». En dicho escrito, la recurrente solicita también la anotación preventiva del presente recurso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

IV

La registradora emitió su informe el día 6 de abril de 2011, revocó los dos primeros defectos y mantuvo únicamente el último, sin tomar anotación preventiva solicitada, «de conformidad con la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado –resoluciones de 13, 14, 15, 16, y 17 de septiembre de 2005 y 19 de noviembre de 2009–, puesto que si ya se ha interpuesto recurso gubernativo contra la calificación, estando suspendido el plazo del asiento de presentación como consecuencia del recurso, la práctica de la anotación de suspensión carecería de efecto alguno como no sea la confusión que generaría la práctica de un asiento inútil», y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1123, 1124, 1158 y 1504 del Código Civil; 1, 11, 17, 18, 23, 24, 25, 34, 37, 38.4, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 59 y 175.6 de su Reglamento; la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 2 y 4 de febrero de 1988, 5, 6 y 7 de febrero y 5 de abril de 1990, 14 de octubre de 1991, 13, 14, 15 y 17 de septiembre y 15

de noviembre de 2005, 19 de junio de 2007, 19 de noviembre de 2009, 9 de junio de 2010 y 1 de abril de 2011.

1. Se plantea en el presente recurso como única cuestión a dilucidar, por ser el único extremo de la nota de calificación no revocado por la registradora al que se contrae la impugnación, si es inscribible o no el testimonio de una sentencia por la que se declara resuelta por falta de pago del precio aplazado una compraventa, teniendo en cuenta que resulta del Registro de la Propiedad que los compradores pagaron una parte de dicho precio aplazado y que no se acredita la consignación del precio que haya de ser devuelto, de conformidad con el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, en que la registradora funda su calificación suspensiva.

2. La recurrente considera que el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario únicamente impone la necesidad de acreditar la consignación del importe a favor del comprador en el caso en que así lo disponga el título inscribible, por lo que «no es un imperativo, sino una hipótesis», y que la sentencia que se pretende inscribir, pese a hacer referencia en el antecedente de hecho primero a que los compradores pagaron parte del precio, en su parte dispositiva acuerda estimar íntegramente la demanda interpuesta y resolver la compraventa, sin condicionar la resolución a la restitución de la parte del precio pagado.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 19 de junio de 2007) que entre los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil (y no sólo para la cancelación de las cargas posteriores) se incluye el de que se aporte junto con el título del vendedor y la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, sin oposición de aquél (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario) –o bien, en el caso de resolución judicial, el testimonio de la correspondiente sentencia–, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario).

Ha de tenerse en cuenta que los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita mediante la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria, pudiendo si así les interesa pagar lo que falte (cfr. artículo 1158 del Código Civil). La resolución ha de considerarse retroactivamente y en su virtud se entiende que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente, ya que, como ha declarado nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 11 de octubre de 1995), la resolución produce sus efectos «ex tunc» y no «ex nunc», de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traigan causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513.6, 529 y 1124 del Código Civil y 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado sobre el mismo (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995). Pero ello no quiere decir que los terceros hayan de soportar necesariamente cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata con esta cautela de evitar que a espaldas de los terceros, transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la resolución, disminución de las cantidades a consignar, etcétera) en menoscabo de la posición que corresponde a aquellos.

En definitiva, la consignación trata de tutelar no sólo el interés del comprador cuya titularidad se resuelve o de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición resolutoria, sino el de cualquiera que pueda proyectar algún derecho sobre las reseñadas cantidades aunque el comprador ya no sea titular de la finca. Es a la cantidad consignada y no a la finca a la que se trasladan los derechos preexistentes y contra la que se podrá dirigir las acciones de exigencia de responsabilidades (cfr. artículo 1.911 del Código Civil) que puedan corresponder a los legitimados para ello como consecuencia del efecto de subrogación real u objetiva que se deriva de la propia resolución. En caso de no existir cargas posteriores, la consignación se producirá a favor del transmitente.

No puede acogerse favorablemente la alegación del recurrente en el sentido de que la consignación, para resultar procedente, debe haber sido pactada en el título de la compraventa, pues tal consignación viene impuesta con carácter imperativo por el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario a fin de permitir la reinscripción de la finca a favor del vendedor y la cancelación de la inscripción causada por la compraventa y las demás inscripciones y anotaciones posteriores, como consecuencia del deber de restitución recíproca de las respectivas prestaciones recibidas a que se refiere el artículo 1.123 del Código Civil. Y todo ello sin perjuicio de las deducciones que sobre tales prestaciones pueda eventualmente acordar el juez, en los casos de resolución declarada por sentencia judicial, al tiempo de su restitución o consignación, por haber sido pactadas en el título en concepto de cláusula penal, por compensación por el uso de la cosa durante el periodo intermedio entre la entrega de la misma y su devolución por consecuencia de la resolución o por cualquier otro concepto que resulte legalmente procedente, deducciones que en este caso no han sido acordadas en la sentencia cuyo testimonio ha sido objeto de calificación.

4. En cuanto a la solicitud de anotación preventiva de suspensión, como dijo este Centro Directivo en las Resoluciones de 13, 14, 15 y 17 de septiembre de 2005, y 19 de noviembre de 2009, carece de interés en este supuesto, ya que, suspendido el plazo de caducidad del asiento de presentación como consecuencia del recurso, no existe razón para que el mismo asiento quede suspendido también por la práctica de la anotación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 29 de junio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.