

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10045 *Resolución de 22 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de resolución de contrato de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don A. C. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 8, don Antonio Coll Orvay, por la que se suspende la inscripción de una escritura de resolución de contrato de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, don Álvaro Delgado Truyols, de fecha 10 de septiembre de 2010, con el número 2.492 de orden de su protocolo, se otorgó por don A. C., en representación de doña C. E. C., y don J. M. H. G., en representación de doña M. A. M. B., resolución de contrato de compraventa realizada el 31 de mayo de 2010, por la que se vendía una rústica en Sóller, cuyo precio fue satisfecho íntegramente en metálico en el acto de la compra. Dicha compraventa no estaba pendiente condición resolutoria alguna, ni se había pactado retracto convencional en la celebración de la misma. En la escritura de resolución del contrato, se procede a la entrega y recuperación del dominio de la finca anteriormente vendida y la devolución de las cantidades satisfechas en la referida transmisión.

Para el otorgamiento de la escritura de resolución, se utilizan y acreditan poderes por ambas partes, de idénticas facultades, de las que resulta que pueden «comprar, vender, retraer y permutar toda clase de bienes». En el juicio de capacidad y calificación de esos poderes, el notario hace constar que a su juicio esas facultades, que testimonia en los términos expresados, son suficientes para la escritura de resolución de la compraventa del inmueble.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 8, el día 27 de diciembre de 2011, y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad de Palma número ocho Nombre Autoridad: don Alvaro Delgado Truyols. Número de Protocolo: 2492/2010. Población Autoridad: Palma de Mallorca. N.º de Entrada: 2900/2011. N.º de Asiento: 663. N.º de Diario: 61. Fecha de Calificación: treinta y uno de enero de dos mil doce. Calificación.-De conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, extendiendo la presente nota de calificación contra la inscripción del documento, basada en los siguientes hechos: 1.-Con fecha veintisiete de diciembre de dos mil once, ha sido presentada en este Registro, escritura de resolución de contrato de compraventa, de fecha diez de septiembre de dos mil diez, otorgada por el Notario de Palma de Mallorca don Álvaro Delgado Truyols. 2.-Se suspende la inscripción de precedente documento por cuanto en las facultades que se relacionan de los apoderados don A. C. y don J. M. H. G., no constan las de resolución de contrato de compraventa. Esta nota se extiende conforme los siguientes fundamentos de derecho: 2.1.-Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 12 de abril de 2002, y artículo 51.9c del Reglamento Hipotecario; artículos 1259 y 1261 del Código Civil. Contra esta calificación (...) El Registrador (firma ilegible) Fdo. Antonio Coll Orvay».

III

El día 10 de marzo de 2012, don A. C. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: Ambas partes se encuentran legitimadas para, en nombre de sus representadas, proceder a la retracción del bien. Así, ninguna de las partes se excedió en las facultades conferidas por el poder general otorgado, que contemplaba específicamente la retracción. La naturaleza jurídica del retracto convencional, a pesar de estar regulado en el Código Civil en el libro de las obligaciones y contratos, no cabe duda de que es la de ser un derecho real, lo que se ve claramente a la vista del artículo 1510 de dicho texto legal, que permite al vendedor con pacto de retro ejercitar su acción eficazmente contra todo tercero. Ello permitiría aplicar la normativa propia de esta clase de derechos, eficacia erga omnes y la posibilidad de acceso al Registro de Propiedad, hipoteca, etc. (artículos 2.1 y.2 y 107.8 de la Ley Hipotecaria, y 7 del Reglamento Hipotecario). Además, se regula en el Código Civil como forma de resolución de la venta, operando en principio con eficacia retroactiva. Por tanto, la inscripción denegada sería perfectamente posible y se halla contemplada en Derecho, de modo que procedería llevarla a cabo y revocar la suspensión. A mayor abundamiento, el artículo 1712 del Código Civil indica que el mandato general, que es el que ambas partes acreditan, comprende todos los negocios del mandante. Por tanto, al hallarse la facultad de retraer expresamente mencionada en el poder aportado por ambas partes, debería entenderse que ha sido válidamente suscrito por ambos representantes, e inscribible en virtud de los razonamientos anteriormente expuestos.

IV

El Notario autorizante fue notificado de la interposición del recurso, por correo certificado, el día 2 de abril de 2012, sin que a la fecha se haya producido recepción de informe o alegaciones por su parte.

Mediante escrito, con fecha 7 de abril de 2012, el registrador de la Propiedad emitió el informe correspondiente y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255, 1259, 1261, 1507 y siguientes, y 1709 y siguientes del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 51.9 del Reglamento Hipotecario; y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en redacción de Ley 24/2005, de 18 de noviembre.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de resolución de una compraventa en la que los apoderados de ambas partes intervinientes representadas, tienen facultades para retraer, comprar, vender y permutar, pero no la específica de resolver la compraventa efectuada. Concorre en el expediente, que no existía causa de resolución en la compraventa efectuada, ya que el precio había sido satisfecho íntegramente en el momento del otorgamiento de aquélla, de manera que se trata de un contrato perfeccionado y consumado; además no adolece de vicios que afecten su validez, por lo que es plenamente válido, y produce todos sus efectos. Así pues, se trata de una resolución de aquel contrato de compraventa, por mutuo disenso entre las partes que lo contrataron y en definitiva una nueva prestación de consentimiento, con nueva entrega de posesión y devolución de las cantidades percibidas.

2. Hay tres figuras por las que se resuelven los contratos, distintas por su naturaleza y efectos: el retracto convencional, la resolución de la compraventa u otros contratos por causas establecidas en los mismos –ya sean condiciones, pactos previamente establecidos de resolución ante determinadas circunstancias o incumplimientos– y la resolución por mutuo disenso o acuerdo nuevo entre las partes.

El retracto convencional, denominado de forma más correcta como pacto de retro, está recogido en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, y supone que en la

misma escritura de compraventa, el vendedor se haya reservado el derecho a recuperar la cosa vendida con la obligación de cumplir con lo exigido por el artículo 1518. No es un verdadero retracto, aunque se haya denominado retracto convencional, porque el retracto propiamente dicho implica tres sujetos –vendedor, comprador y retrayente– y en el retracto convencional sólo intervienen el comprador y el vendedor que se había reservado el derecho de recuperar la cosa vendida. En el caso que nos ocupa, no se había pactado derecho de retracto en la escritura anterior de compraventa, por lo que no cabe entender que se trate del ejercicio de un derecho de retracto.

La resolución por causas establecidas en los contratos mediante pactos específicos o condiciones, dimanar de las mismas cláusulas del contrato, por lo que no ofrecen duda en virtud del principio de autonomía de la voluntad de las partes y con respeto del artículo 1255 del Código Civil; en las obligaciones recíprocas, las que se produzcan por incumplimiento de obligaciones esenciales del contrato tienen su resolución anunciada entre las facultades de las partes, en virtud del artículo 1124 y, específicamente para la compraventa, en los artículos 1503 y siguientes del Código Civil. Tampoco es el caso que nos ocupa, ya que nada se había pactado sobre este punto en el contrato que se pretende resolver, ni se ha producido el incumplimiento de ninguna de las obligaciones esenciales del contrato.

Así pues, tan sólo nos queda la posibilidad del mutuo disenso entre las partes, lo que supone un nuevo acuerdo de resolución, con la entrega al antiguo vendedor de la cosa objeto del contrato y traditio, así como devolución al comprador de las cantidades satisfechas con ocasión de la compraventa. Y esto es lo que ha ocurrido a la vista de la escritura de resolución.

3. Es cierto que el artículo 1506 del Código Civil establece que la venta se resuelve por las mismas causas que se resuelven las obligaciones, otras expresadas anteriormente y por el retracto legal y el convencional; pero aunque este precepto recoge el retracto convencional como causa de resolución de las obligaciones, la doctrina e interpretación clásica han entendido que esta mención del texto legal es técnicamente incorrecta, porque la resolución de obligaciones sinalagmáticas sólo se produce por incumplimiento de las obligaciones principales del contrato celebrado; en el caso que nos ocupa, no se ha producido incumplimiento del pago del precio ni de la entrega de la cosa vendida, lo que resulta claramente de la escritura que se pretende resolver.

En otro orden, el pacto de retro no supone una resolución contractual, sino que se apoya en un contrato perfecto, eficaz y válido. En definitiva ha desplegado todos sus efectos. Por lo tanto, lo que se produce al ejercitar el pacto de retro es la realización de una nueva compraventa, pero no la resolución de otra previamente celebrada. El que había vendido con pacto de retro, desarrolló dos negocios jurídicos: el de la compraventa y el de la constitución de la posibilidad de retraer o lo que es lo mismo, contrató simultáneamente un derecho de opción para adquirir de nuevo la cosa vendida. No se ha producido esto en el caso que nos ocupa.

Puesto que no se ha ejercitado un pacto de retro, no se había establecido condición, pacto o reserva que pudiera dar lugar a resolución unilateral de la compraventa, ni se había producido incumplimiento de obligaciones esenciales, debemos concluir que en el caso que nos ocupa, se pacta una resolución de mutuo acuerdo o lo que es mutuo disenso.

4. El consentimiento que se exige en la escritura objeto del expediente, es claramente resolutorio no causal, porque no es consecuencia de un incumplimiento previo; ni viene del ejercicio de un derecho establecido por un pacto de retro, porque no se había estipulado así en la escritura originaria de compraventa que se pretende resolver. Tampoco se trata de la resolución por incumplimiento de una de las obligaciones esenciales del contrato, que darían lugar a los efectos de los artículos 1503 y siguientes del Código Civil. Así pues, no bastan las facultades de retraer, vender o comprar que se mencionan en los apoderamientos empleados, sino que se hace necesaria la específica de resolver el contrato anteriormente celebrado.

El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario exige como circunstancia de la inscripción, para el caso de representación legal o voluntaria, la reseña del documento de donde resulta la representación y el juicio notarial de suficiencia, lo que en este caso se ha cumplido de forma puntual; pero el artículo 98 de la Ley 24/2001 exige la congruencia de ese juicio notarial que en este caso no se cumple, por lo que procede mantener la nota de calificación.

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

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, 22 de junio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.