

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7193 *Resolución de 27 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ontinyent a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don V. S. S., en nombre y representación de «Vicente Soriano Francés, S.R.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ontinyent, doña Cristina Carbonell Llorens, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de octubre de 2018 por el notario de Sagunto, don Francisco Bañón Sabater, con el número 1.700 de protocolo, don P. R. G. R. vendió a la sociedad «Vicente Soriano Francés, S.L.», 27 fincas rústicas, por el «precio global no distribuido» de 60.000 euros, del cual quedó aplazado el pago de 57.000 euros, para ser satisfechos 5.000 euros el día 27 de diciembre de 2019 y 52.000 el día 27 de diciembre de 2020.

En garantía del pago del precio aplazado se pacta lo siguiente:

«Condición resolutoria.–La falta de pago a su vencimiento de las cantidades aplazadas facultará a la parte vendedora para proceder a la resolución de pleno derecho del presente contrato, conforme al artículo 1504 CC. Para que se produzca la resolución del contrato, bastará la notificación hecha al comprador por requerimiento judicial o por acta notarial, transcurridos quince días hábiles desde la fecha del impago (...).»

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Ontinyent, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa:

«Ontinyent, 22 de noviembre de 2019.

En relación con la escritura autorizada por D. Francisco Bañón Sabater, Notario de Sagunto, el 18 de octubre de 2018, con el número 1700 de su protocolo, presentada por D. V. S. S., en este Registro, con el asiento 138 del Diario 93, se pone en su conocimiento que,

– Resultando que en la citada escritura se formaliza una compraventa sobre veintisiete fincas sitas en la Font de la Figuera, registrales (...), dándose la siguiente circunstancia: la compraventa se efectúa por precio en parte aplazado, cuyo pago se garantiza mediante condición resolutoria, sin que conste en la escritura la distribución de la cantidad cuyo pago se garantiza con la condición sobre cada una de las fincas.

Considerando lo dispuesto por los artículos 18, 11, 119 y 120 de la Ley Hipotecaria, y las exigencias derivadas de la necesaria claridad y precisión que debe presidir los asientos registrales, la que suscribe estima necesario que se aporte diligencia o escritura complementaria en la que los otorgantes acuerden la distribución entre las cinco [sic] fincas vendidas de las cantidades garantizadas por la condición resolutoria, por cada una de ellas, por lo que en virtud de lo expuesto,

Acuerda suspender la práctica de la inscripción solicitada.
Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura reseñada antes, queda prorrogado automáticamente (...)
Contra esta nota de calificación (...)

La registradora, Cristina Carbonell Llorens (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. S. S., en nombre y representación de «Vicente Soriano Francés, S.R.L.», interpuso recurso el día 9 de diciembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero.—El acuerdo de 22/11/19 infringe el principio de calificación global y unitaria contenida en el art. 258-5 LH, en tanto que la misma Registradora ya calificó el título de compraventa de las 27 fincas rústicas (escritura otorgada en fecha 18/10/18 [...]) en noviembre de 2018, suspendiendo su inscripción, únicamente por no constar la extinción del usufructo constituido sobre una de las fincas adquiridas a favor de D.^a D. G. M (...); sin apreciar ningún otro defecto en el título presentado ni formal ni sustancial, por lo que resulta inadmisibles una posterior suspensión de la inscripción por faltar “la distribución entre las fincas vendidas de las cantidades garantizadas por la condición resolutoria”.

Debe destacarse que es la misma Sra. Registradora, D.^a Cristina Carbonell Llorens, quien efectúa las dos calificaciones con un año de dilación, que se trata del mismo título traslativo de la propiedad que se trata de inscribir, y que no se ha producido ningún cambio legislativo ni jurisprudencial que ampare una calificación distinta de la inicialmente verificada.

Para el caso de entenderse que el acuerdo de fecha 22/11/19 califica por primera vez el título presentado, por haber caducado la presentación anterior, debe tenerse en cuenta que el Registro de Ontinyent nunca me notificó la caducidad del asiento anterior, considerando por mi parte que se encontraba vigente en virtud de prorrogas como la de fecha 13/03/19 (...) y porque el título nunca fue retirado del mencionado Registro de la Propiedad. La única comunicación recibida por el Registro fue en fecha 8/11/19 en los términos explicados en la alegación quinta, que se produjo con posterioridad a la subsanación por parte del vendedor el defecto inicialmente apreciado (falta de defunción de la usufructuaria de la finca 4328), de la que se ignora la fecha, y por tanto si se respetaron o no los tiempos indicados en el art. 18 LH.

En cualquier caso, se reitera que la calificación de fecha 22/11/19, de forma distinta a la inicialmente efectuada en fecha 20/11/18 sin justificación alguna, conculca el principio de calificación global y unitaria del art. 258.5 de la Ley Hipotecaria, y el principio de seguridad jurídica, con grave perjuicio para los interesados, al dilatar un año la inscripción de título perfectamente inscribible.

Segundo.—Los arts. 119 y 120 de la LH invocados como fundamento del acuerdo impugnado, no son aplicables al presente caso, en tanto que el título presentado no contiene ninguna hipoteca, sino una mera compraventa de inmuebles con aplazamiento del pago del precio y la consiguiente condición resolutoria.

Y tales preceptos no serían ni siquiera aplicables por analogía, en tanto que la condición resolutoria no necesita ser inscrita en el Registro de la Propiedad para tener validez, en tanto que se trata de una obligación contractual, plenamente válida ex arts. 1254 y ss. del Código Civil, y con efectos entre las partes ex art. 1257 C. Civil.

Tercero.—El propio art. 11 LH invocado como fundamento del acuerdo de suspensión de la inscripción, se limita a indicar que: “En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley”, añadiendo que: “La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el

carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas”.

Del propio tenor literal del art. 11 LH resulta que la falta de distribución del precio aplazado entre las 27 fincas rústicas objeto de la compraventa, no debe conllevar la no inscripción del título, sino simplemente la falta de efectos frente a terceros de la condición resolutoria. Eficacia que no ha sido solicitada por las partes otorgantes del título, por lo que no debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Debe destacarse que la voluntad de las partes en el presente caso fue la transmisión de una superficie de tierra, que si bien se corresponde con 27 fincas registrales, la realidad física responde a un único terreno rústico, por lo que se fijó un precio único, global y no distribuido, como expresamente se indica en la estipulación segunda de la escritura de compraventa (...) Por ello, distribuir el precio aplazado entre las 27 fincas registrales, resulta contrario a la voluntad de las partes expresada en el título presentado a inscripción.

De todo lo que antecede, se solicita al Registro de la Propiedad de Ontinyent que teniendo por presentado recurso gubernativo contra el acuerdo de suspensión de fecha 22 de noviembre de 2019, lo eleve a la Dirección General del Registro y del Notariado.

Y a la Dirección General del Registro y del Notariado, se suplica, que admita el presente recurso gubernativo, y previos los trámites oportunos, dicte resolución por la que se deje sin efecto la suspensión acordada en fecha 22 de noviembre 2019, y en su lugar acuerde la inscripción de la compraventa de las 27 fincas registrales otorgada ante el Notario de Sagunto en fecha 18/10/18, por tratarse de un título valido sin defecto alguno que impida su inscripción, y subsidiariamente, se acuerde la inscripción del mismo, salvo de la cláusula resolutoria por impago del precio aplazado, al no interesar las partes que dicho acuerdo tenga efectos frente a terceros.»

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de diciembre de 2019, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado. En dicho informe reconocía que, por error, omitió en otras dos calificaciones anteriores el defecto referente a la falta de distribución de las cantidades aseguradas por la condición resolutoria, si bien añadía que no está obligada a «reiterar» y mantener el error, sino que, al contrario, vuelto a presentar un título, por haber caducado el inicial sientto de presentación, debía calificarlo de nuevo, cumpliendo su deber, porque cada nuevo asiento de presentación supone el inicio de un nuevo procedimiento registral. Por lo demás, afirmaba que reconocía dicha equivocación «y asume la responsabilidad que por esta equivocación pudiera derivarse».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281, 1282, 1283, 1284, 1285 y 1504 del Código Civil; 9, 11, 18, 19 bis, 119, 120 y 258.5 de la Ley Hipotecaria; 51, 59, 108, 127, 425, 433 y 434 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 1968, 16 de octubre de 1989, 24 de abril de 1992, 28 de febrero y 18 de abril de 1994, 17 de diciembre de 1996, 12 de noviembre de 2001, 5 de marzo y 28 de diciembre de 2004, 2 de abril, 28 de mayo y 18 de noviembre de 2005, 5 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio, 6 de julio y 7 de septiembre de 2015, 2 de noviembre de 2016, 4 de octubre de 2017 y 13 de febrero, 19 de septiembre, 28 de noviembre y 19 de diciembre de 2019.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compraventa de veintisiete fincas rústicas por un precio cuyo pago queda aplazado en su mayor parte, y se pacta que la falta de pago a su vencimiento de las cantidades

aplazadas facultará a la parte vendedora para proceder a la resolución de pleno derecho del contrato, conforme al artículo 1504 del Código Civil.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al pactarse condición resolutoria en garantía del pago de la parte del precio aplazado, y referirse la compraventa a varias fincas, se debe distribuir el precio entre las fincas vendidas, conforme a los artículos 11, 119 y 120 de la Ley Hipotecaria.

2. Como cuestión previa debe analizarse el reproche formulado por el recurrente al afirmar en su escrito de impugnación que la registradora ha infringido la obligación de realizar una calificación unitaria y global, por haber formulado otras dos calificaciones anteriores sin expresar el defecto ahora invocado.

Ciertamente, la calificación debe ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la propiedad debe evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación genere una inseguridad jurídica en el rogante de su función incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

Pero, por una parte, también tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente -cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 5 de marzo de 2014, 4 de octubre de 2017 y 13 de febrero y 19 de septiembre de 2019)-. Por otra parte, caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador -él mismo, o quien le suceda en el cargo- puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado asimismo ese Centro Directivo, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio -«ex novo»- de todo el procedimiento registral, como ha sucedido en el presente caso entre las distintas notas de calificación emitidas por la registradora (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio y 7 de septiembre de 2015 y 2 de noviembre de 2016).

Por lo demás, como expresa en su preceptivo informe, la registradora reconoce que, por error, omitió en esas otras dos calificaciones anteriores el defecto referente a la falta de distribución de las cantidades aseguradas por la condición resolutoria, «y asume la responsabilidad que por esta equivocación pudiera derivarse».

3. Respecto de la cuestión de fondo planteada, es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr., por todas, la Resolución de 28 febrero 1994) que cuando al impago del precio aplazado de varias fincas vendidas se liga la facultad resolutoria del contrato por la parte vendedora, tal pacto no es inscribible sin distribuir o determinar cuál es parte del precio pendiente del que ha de responder cada una de las fincas vendidas, pues la exigencia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, como una manifestación del conocido como principio de determinación, consecuencia a su vez del de especialidad que la llevanza del Registro por fincas impone, no deja lugar a dudas sobre su necesidad. La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario demanda que el tercero pueda saber si cada una de las concretas fincas vendidas está sujeta o no a la acción resolutoria por impago del precio, si posteriormente ha quedado total o parcialmente

liberada de la misma por imputación al precio de que respondía de pagos parciales posteriores, o cuál sea la cantidad que presumiblemente le corresponderá percibir de aquella que, en caso de resolución, venga obligado a devolver el vendedor.

El mismo Centro Directivo ha reiterado dicha doctrina en las recientes Resoluciones de 28 de noviembre y 19 de diciembre de 2019, si bien la primera de ellas admite que la fijación del «valor» concreto que se atribuya a cada una de las fincas vendidas equivalga a la determinación de la parte del precio de que haya de responder la finca de que se trate, de modo que el registrador puede tomar tales valores para reflejar en el asiento registral la distribución del precio entre las diversas fincas vendidas.

En el presente caso de los términos de la escritura calificada resulta inequívocamente que se pacta un «precio global y no distribuido». Y para eludir la obligación de distribución del precio entre las diversas fincas, a los efectos de la inscripción de la garantía, carece de toda base la afirmación por el recurrente en el escrito de recurso de que, aun cuando se venden veintisiete fincas registrales, la realidad física responde a un único terreno rústico.

Alega el recurrente que no se ha solicitado por las partes otorgantes de la escritura calificada la inscripción de la condición resolutoria por lo que considera que debe inscribirse dicha escritura sin esa garantía real.

En general, respecto de la posibilidad de inscripción parcial de los títulos que se sometan a calificación, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el registrador tiene que denegar o suspender la inscripción si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total negocio celebrado, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido reflejando en el asiento un negocio distinto del calificado (vid., por todas, las Resoluciones de 24 de abril de 1992, 18 de abril de 1994, 17 de diciembre de 1996 y 6 de julio de 2015). Por ello, en materia de condición resolutoria explícita por incumplimiento de uno de los contratantes ha afirmado que, teniendo en cuenta que en el Registro de la Propiedad no se inscriben abstractamente las titularidades reales inmobiliarias, sino el completo hecho, acto o negocio que las causa, cualquiera que sea su clase, no puede desconocerse la unidad comercial tal y como aparece configurada por los otorgantes, de modo que no podrá inscribirse la transmisión y denegarse el acceso registral de la cautela resolutoria, por cuanto ello implicaría la alteración del equilibrio comercial pretendido y atribuir al negocio efectos distintos de los requeridos por los interesados (cfr., en un caso en que se solicitaba la inscripción total, la Resolución de 16 de octubre de 1989). En estos mismos términos se pronunció en Resolución de 28 de mayo de 2005, para añadir que, actualmente, el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria parte en su párrafo segundo del presupuesto de que la inscripción parcial debe solicitarla el interesado, y es evidente que -en el supuesto concreto entonces analizado- la única persona cuyo consentimiento permitiría tal inscripción parcial era el vendedor, que es el beneficiado por la condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado, sin que pudiera bastar el consentimiento del presentante.

De tal doctrina resulta que, aun cuando se trate de una estipulación que pudiera ser considerada esencial para el equilibrio comercial, puede ser excluida de la inscripción si es consentido por el contratante favorecido por ella. Así debería admitirse si se solicitara por el vendedor que no se inscribiera la condición resolutoria en garantía del precio aplazado, pues el mismo, como único beneficiario, puede excluir de la presentación tal extremo, conforme a los artículos 425, 433 y 434 del Reglamento Hipotecario.

Por las consideraciones precedentes, en el presente caso no puede accederse a la solicitud de inscripción parcial que no ha sido expresada en la escritura inequívocamente por el vendedor en los términos antes referidos, sino únicamente por el comprador ahora recurrente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 27 de febrero de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.