

3182

RESOLUCIÓN de 10 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Transportes y Distribución, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla número 3, don Severiano Montero González, a inscribir una escritura de segregación y compraventa de finca, con condición suspensiva, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos Alameda Ureña, en representación de la entidad «Transportes y Distribución, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla número 3, don Severiano Montero González, a inscribir una escritura de segregación y compraventa de finca, con condición suspensiva, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos**I**

En escritura otorgada el 13 de marzo de 1997 ante el Notario de Sevilla, don Antonio Ojeda Escobar, la entidad «Navalagrulla, Sociedad Anónima», que actúa representada por su Administrador solidario, don Michael Bertrám Glyn Hughes, segrega de una finca de su propiedad, la cual se encuentra gravada con una hipoteca a favor de «Inversiones Agropecuarias del Sur, Sociedad Anónima» una parcela que vende a la entidad «Transportes y Distribución, Sociedad Anónima», representada en este acto por don Juan Carlos Led López como mandatario verbal, y cuya actuación se ratifica en escritura otorgada el 17 de marzo de 1997. En las estipulaciones cuarta y quinta de la escritura de segregación y compraventa se hace constar lo siguiente: «Cuarta (...) La transmisión de dominio y segregación formalizadas en esta escritura quedan sujetas a la condición suspensiva de que por parte de la compañía mercantil «Navalagrulla, Sociedad Anónima», no se obtenga la cancelación de la hipoteca reseñada en el epígrafe «cargas» en el plazo de tres meses a contar desde el otorgamiento de la presente escritura, extremo que deberá acreditar mediante nota simple expedida por el Registro correspondiente. Obtenida la cancelación y acreditado su asiento registral por la compañía «Navalagrulla, Sociedad Anónima», la presente transmisión y segregación quedan resueltas y sin efecto alguno. Quinta. Si transcurrido el plazo anterior la entidad vendedora no acredita a la compradora la cancelación de la hipoteca antes indicada, la entidad compradora podrá hacer efectivo el importe garantizado con la hipoteca y pendiente de abonar...». En acta autorizada por el mismo Notario el 24 de junio de 1997, la entidad compradora, representada por su Apoderado don Juan Carlos Led López, hace constar que, dado el tenor literal de la cláusula cuarta de la anterior escritura, y con base en la nota simple del Registro de la Propiedad, número 3, de Sevilla, obtenida por el propio Notario el 16 de junio de 1997, de la que resulta que la hipoteca no ha sido cancelada, considera «incumplida» la condición suspensiva, produciendo todos sus efectos la transmisión de dominio y segregación, y requiere al Notario para que se constituya en el domicilio social de la entidad vendedora y le comunique esta circunstancia. El representante de esta última, don Michael Bertrám Glyn Hughes manifiesta en el acta que no ha sido «incumplida» la condición suspensiva ya que, estando la parte compradora citada en la Notaría para firmar la escritura de cancelación de la hipoteca, ésta no pudo llevarse a efecto por incomparecencia del representante de aquella, por lo que la compraventa ha quedado sin efecto.

II

Presentadas copias de la escritura de segregación y compraventa, de la escritura de ratificación y del acta en el Registro de la Propiedad, número 3, de Sevilla, fueron calificadas con la siguiente nota: «Examinada la escritura de segregación y compraventa otorgada en Sevilla, el 13 de marzo de 1997, ante el Notario don Antonio Ojeda Escobar, número 1.223 de protocolo, en unión de escritura de ratificación otorgada en Barcelona, el 17 de marzo de 1997, ante el Notario don José Marqueño de Llano y de acta denominada de cumplimiento de fecha 24 de junio de 1997, autorizada por el citado Notario don Antonio Ojeda Escobar, en cuyo apartado primero del Otorga el comprador compareciente declara que «considera incumplido la condición suspensiva pactada en la cláusula cuarta de la escritura de segregación y compraventa y como consecuencia de ello la transmisión del dominio y segregación formalizadas en la escritura ante el Notario autorizante de fecha 13 de marzo de 1997, número protocolar 1.223, quedan depuradas del evento condicional y producen todos sus efectos incluida la entrega de posesión que conforme al artículo 1.462,

párrafo segundo del Código Civil implica el otorgamiento de la escritura pública complementaria por la presente acta» en cuyo apartado segundo «requiere» al Notario «para que notifique a «Navalagrulla, Sociedad Anónima» el otorgamiento del acta y acredite la cancelación de la hipoteca». En cuya acta consta Diligencia de 27 de junio en la que el representante de «Navalagrulla, Sociedad Anónima» manifiesta: «Que, en ningún momento, como le consta a la entidad requirente, la sido incumplida la condición suspensiva pactada en la escritura referida en aquel, ya que como puede acreditarse fácilmente y le consta a la propiedad entidad requirente, el 12 de junio de 1997 se encontraban las partes citadas y dispuestas en la Notaría de Sevilla de don Pedro Romero Candau para firmar la escritura de cancelación de la hipoteca, lo que no pudo llevarse a efectos por la incomparecencia del representante de la entidad «Tradisa». «Que dicho día el compareciente se puso en contacto con el representante máximo de la entidad requirente, señor Guiral, quien le manifestó que su Apoderado, señor Led, se encontraba en Argentina y no podía comparecer en la Notaría, por lo que la cancelación de la hipoteca podría retrasarse hasta su vuelta entre otros su postura opuesta a las afirmaciones formuladas por el comprador en el acta». «Que no obstante lo anterior, se le vuelve a reiterar a la entidad requirente que la cancelación de la hipoteca sigue estando preparada para su formalización en la Notaría citada, por lo que a su vez se le requiere para que fijen día y hora para proceder a su otorgamiento. Que, en consecuencia, la compraventa a la que hace alusión el requerimiento ha quedado sin efecto, por lo que en ningún caso procede la toma de posesión de la finca en cuestión». En consecuencia mantiene una postura totalmente opuesta a la pretensión formulada por el comprador, lo que supone una ruptura del necesario consentimiento tanto contractual como hipotecario. Por tratarse de una cuestión controvertida a la vista de las contradictorias posturas de las partes que están en absoluto desacuerdo en cuanto a la perfección del contrato que afectan al principio de consentimiento y al de especialidad se devuelve sin practicar inscripción por exceder el marco de la calificación registral, que carecen de las potestades necesarias para resolver el problema planteado por los contratantes. Contra la presente nota de calificación, puede interponerse recurso previsto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Sevilla, a 17 de noviembre de 1997. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales, don Carlos Alameda Ureña, en representación de la entidad «Transportes y Distribución, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó:

Que en el contrato examinado la condición establecida es negativa (que no suceda un determinado hecho dentro del plazo fijado por las partes, cual es que por parte de la entidad «Navalagrulla, Sociedad Anónima», no se obtenga la cancelación de la hipoteca que grava la finca matriz en el plazo de tres meses desde el otorgamiento de la escritura), y asimismo casual y no potestativa (artículo 1.115 del Código Civil).

Que los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento señalan las circunstancias que debe contener la inscripción y, entre ellas, se encuentran «las condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba», debiendo copiarse éstas literalmente, y tanto la doctrina como la Dirección General de los Registros y del Notario admiten también expresamente su inscripción (entre otras, Resolución de 28 de junio de 1981).

Que el contrato quedó perfecto en el momento en que se firmó la escritura de compraventa, aunque no consumado por existir una condición suspensiva, y cumplido el hecho negativo en que la condición consistía, ésta actúa con pleno automatismo: Ninguna estipulación de la escritura de compraventa, ni pacto posterior entre las partes, exige la presencia del comprador en el acto de otorgamiento de la escritura de cancelación de la hipoteca, bastando incluso el mero otorgamiento unilateral del acreedor hipotecario. De aceptarse el criterio del Registrador se llegaría a que cualquier disidencia de una de las partes antes de la inscripción impediría ésta, olvidando que los bienes se adquieren por la concurrencia del título y el modo (artículo 609 del Código Civil), constituyendo el modo en el presente caso, el otorgamiento de la escritura pública (artículo 1.462 del Código Civil) sin necesidad de ningún consentimiento posterior, y el negar las consecuencias de este sistema legal parece trasladarnos a aquellos en que se precisa, independientemente del negocio causal, un consentimiento formal para conseguir la inscripción.

Que son extemporáneas, inciertas e ineficaces las manifestaciones de la entidad vendedora posteriores a la formalización de la compraventa, ya que si se pretendió dejar ésta ineficaz tenía un solo medio: Cancelar la hipoteca dentro del plazo establecido y acreditarlo con nota simple registral.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó:

Que en la calificación se han tenido en cuenta conjuntamente las declaraciones contenidas en los tres documentos, en coherencia con su carácter unitario, los cuales se refieren a los mismo contratantes, al mismo negocio y están comprendidos en el mismo asiento de presentación (entre otras, Resolución de 28 de diciembre de 1992).

Que dicha calificación, dado los estrechos límites de la función registral, responde a la doctrina contenida en la Resolución de 13 de septiembre de 1926, según la cual «no puede exigirse que la prueba aducida ante el Registrador se desenvuelva en forma contradictoria».

Que la finalidad del requerimiento es obtener el allanamiento del deudor —en este caso deudor de la hipoteca y vendedor— para que éste no pueda poner obstáculos a la resolución —en este caso consolidación de la compraventa— (entre otras, Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1979). Se trata, pues, de una declaración receptiva dirigida a una persona para que pueda darse por enterada del contenido del acta y para que tenga la oportunidad de contestar y defenderse, dándose así cumplimiento al principio de tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española y cuyo reflejo se encuentra también en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. En este caso se produce una oposición categórica al requerimiento y, por tanto, no se puede dar eficacia a la resolución sin que ésta sea declarada por los Tribunales. El Registrador no puede dirimir posiciones litigiosas, materia reservada a la jurisdicción contenciosa, ya que la función del Registrador se basa en el principio de consentimiento, de forma que cuando éste no existe, hay que acudir a la resolución judicial firme.

Que la estipulación cuarta de la escritura de compraventa habrá de entenderse en el sentido de que se trata de proveer al comprador de un medio de acreditar al vendedor el incumplimiento de su obligación, ya que sería absurdo que este medio fuera para probar ante el Registrador el «cumplimiento o incumplimiento del deber de cancelar» sin especificarlo de otra forma especialmente (principio de especialidad).

Que hay que tener en cuenta que en la hipótesis de que una vez solicitada y obtenida la inscripción separada de la primera escritura de venta, el vendedor hubiera cancelado la hipoteca, la reinscripción a favor del transmitente, si no prestase su consentimiento el comprador, debería ser decidida por los Tribunales, y por ello se entiende que lo que quiso decir con esta cláusula es que se ponía en manos de los contratantes medios de prueba para hacerlos valer uno frente a otro.

Que para que la repetida cláusula hubiera podido tener los efectos automáticos que el recurrente pretende debería haber sido otra su redacción, porque como reconoce la Resolución de 6 de febrero de 1992, «el carácter excepcional de las hipótesis contempladas en el artículo 82.2» precisa «para su operatividad que la extinción (en este caso consolidación o confirmación) del derecho inscrito, según la Ley o el título resulte de manera clara e indubitado», y estas circunstancias estrictas no se han dado en el presente caso; así en el supuesto de hecho contemplado en la Resolución de 28 de noviembre de 1978, la escritura contenía la prevención de que no constase en el Registro «asiento alguno de prórroga convenida o el ejercicio de cualquiera de las acciones y pretensiones que corresponden al comprador», o sea, a la otra parte, y ninguna de estas precauciones fueron tomadas en la escritura de compraventa.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en que, si bien la virtualidad del desentrevimiento de la condición no se supedita a ningún requisito (salvo el de acreditar su cumplimiento); que no rigen las exigencias del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, tal y como invoca el Registrador; que tampoco estamos ante la resolución de un contrato que produzca mutaciones jurídico reales y, por tanto, no tienen sentido las exigencias de los artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario, y que los artículos 23 de la Ley Hipotecaria y 56 de su Reglamento no resuelven directamente el tema, pues se refieren a la constancia en el Registro del cumplimiento de las condiciones y a cómo acreditarlas formalmente, lo cierto es que estos dos últimos preceptos apuntan indirectamente la solución, ya que los mismos parten de la existencia de acuerdo sobre el cumplimiento de la condición, de tal manera que, suponiéndola centran sus esfuerzos en sus constancia registral. No se precisa, por tanto, un nuevo consentimiento para la virtualidad de la condición, que despliega sus efectos de forma automática, lo que ocurre es que las partes en el contrato no están de acuerdo sobre la constancia registral de los efectos del mismo, y esa falta de acuerdo no puede ser suplido por el Registrador sin exceder de su función calificadora.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que la entidad compradora no buscó obtener con el acta la conformidad y allanamiento de la entidad vendedora, sino que simplemente se trata de notificar a ésta que la compraventa y segregación previa se han consumado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.115, 1.117, 1.118 y 1.119 del Código Civil, 9.2.^a y 23 de la Ley Hipotecaria, 51.6.^a de su Reglamento y las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de diciembre de 1982, 16 de octubre de 1991, 28 de febrero de 1994, 19, 20 y 21 de septiembre de 1995 y 12 de junio de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presentan en el Registro los siguientes documentos: a) Una escritura pública por la que se segrega y vende por 27.343.000 pesetas, una porción de una finca rústica, gravada con hipoteca en garantía de un crédito de 48 millones de pesetas, pactándose la siguiente condición: «La transmisión del dominio y segregación formalizadas en esta escritura quedan sujetas a la condición suspensiva de que por parte de “C. M. N., Sociedad Anónima” (la entidad vendedora) no se obtenga la cancelación de la hipoteca reseñada en el epígrafe “cargas” en el plazo de tres meses a contar desde el otorgamiento de la presente escritura extremo que deberá acreditar mediante nota simple extendida por el Registro correspondiente. Obtenida la cancelación y acreditado su asiento registral por “C. M. N., Sociedad Anónima”, la presente transmisión y segregación quedarán resueltas y sin efecto alguno. Si transcurrido el plazo anterior y la entidad vendedora no acreditase a la compradora la cancelación de la hipoteca antes indicada, la entidad compradora podrá hacer efectivo el importe garantizado con la hipoteca y pendiente de abonar», b) Un acta a requerimiento de la entidad compradora en la que, después de expresar el Notario que, transcurridos los tres meses, ha obtenido la información registral por nota en la que se hace constar que la hipoteca no ha sido cancelada, la requirente considera «incumplida» (debe querer decir cumplida) la condición suspensiva y firmes la segregación y transmisión del dominio, y requiere al Notario para la notificación de tal evento a la vendedora. El representante de la entidad vendedora requerida manifiesta en el acta que tal hecho se debe a culpa de la entidad compradora, que, estando citada, no compareció ante el Notario que debía otorgar la cancelación de la hipoteca, por lo que la venta ha quedado sin efecto. El Registrador extiende la nota de despacho reflejada en los hechos.

2. La documentación calificada contiene, pues, una transmisión supeeditada al impago de un crédito preexistente contra el vendedor (en rigor, a la no cancelación de un préstamo hipotecario que grava toda la finca de la que procede la ahora vendida), con la particularidad de que el eventual adquirente no es, al menos registralmente, el titular del préstamo a cancelar; y aún cuando esta hipótesis sugiere en seguida su relación con la prohibición del pacto comisorio, contenida en nuestro ordenamiento (cfr. artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil), no ha de discutirse ahora sobre este extremo, como tampoco sobre si queda acreditado o no el cumplimiento de la condición suspensiva pactada (no cancelación del préstamo hipotecario), cumplimiento que si en principio, puede parecer obvio y apreciable por el propio Registrador (se trata de una circunstancia que deriva del propio Registro), no lo es tanto, pues, dada la configuración negativa de la condición prevista, la aplicación de la doctrina contenida en el artículo 1.119 del Código Civil, podría llevar a tenerla por incumplida si, como parece desprenderse de la documentación tenida a la vista por el Registrador, el favorecido por su cumplimiento hubiese impedido voluntariamente su incumplimiento. Y no ha de examinarse tales cuestiones por cuanto, el recurso gubernativo ha de limitarse a los defectos admitidos por el Registro en su nota de calificación (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario) y en la que motiva este expediente, no se señala ningún específico que pueda ahora analizarse sino que se limita a abstenerse de calificación por la contradicción entre las partes.

Esta Dirección General ha acordado no admitir el presente recurso y devolver las actuaciones a fin de que por el Registrador se formulen una verdadera calificación y, o bien se señalen los defectos que a su juicio impiden la inscripción, o bien se acceda a ésta (ya a la de la venta y la del cumplimiento de la condición, o sólo a la de aquélla).

Madrid, 10 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Andalucía.