

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17553 *Resolución de 30 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una cláusula de una escritura de compra con condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que suspende la inscripción de una cláusula de una escritura de compra con condición resolutoria.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 12 de marzo de 2021 por el notario de Fuente Álamo de Murcia, don César Carlos Pascual de la Parte, con el número 319 de protocolo, se formalizaba una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria.

El contenido de esta condición resultaba de la diligencia de subsanación de 25 de mayo de 2021, que fue extendida como consecuencia de una primera calificación negativa. En esta diligencia, se decía lo siguiente: «Además, pactan las partes contratantes que el asiento de inscripción de la condición resolutoria mencionada, caduque, automáticamente, cuando haya transcurrido el indicado plazo de seis meses, y siempre que no conste en los libros del Registro asiento alguno de prórroga convenida o de ejercicio de las acciones o pretensiones que corresponden a la parte vendedora por razón de la venta de la citada vivienda».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 717/2021

Asiento: 440 del Diario 31, de fecha doce de marzo del año dos mil veintiuno

Notario Autorizante: don César Carlos Pascual de la Parte

Lugar de otorgamiento: Fuente Álamo de Murcia

N.º de Protocolo: 319/2.021, doce de marzo del año dos mil veintiuno

Hechos:

El título expresado fue presentado en este Registro mediante copia electrónica remitida por vía telemática en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, cuya copia física debidamente liquidada del impuesto ha sido presentada el doce de abril del año dos mil veintiuno, siendo registrado con fecha, dieciséis de Junio del año dos mil veintiuno.

Se acompaña, Diligencia del Notario de Fuente Álamo de Murcia, Don César Carlos Pascual de la Parte de fecha, veinticinco de mayo de dos mil veintiuno.

Fundamentos de Derecho:

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto practicar con esta fecha la inscripción 13.ª, de la finca 37803, al folio 131 del libro 624 de la sección Fuente-Álamo; en cuya virtud, la finca ha quedado inscrita a favor de doña B. C. P. S., por título de compraventa, con carácter privativo, con la condición resolutoria dicha.

No se ha hecho constar el último párrafo de la Diligencia del Notario de Fuente Álamo de Murcia, Don César Carlos Pascual de la Parte de fecha, veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, por los motivos que se dirán.

Al margen del asiento practicado se ha/n extendido una nota/s de afección fiscal.

Se ha/n cancelado por caducidad, con arreglo al artículo 353 del Reglamento Hipotecario, dos notas de afección (...)

Se deniega la inscripción del último párrafo de la cláusula relativa a la condición resolutoria, en base a los siguientes:

I. Hechos:

1.º El documento calificado es copia de escritura otorgada en Fuente Álamo de Murcia el día 12 de marzo de 2021 ante el notario don César-Carlos Pascual de la Parte, número 319 de protocolo, presentada bajo el asiento 440 del diario 31. Se ha recibido por vía telemática diligencia de fecha 25 de mayo de 2021, modificando la redacción de la cláusula referente a la condición resolutoria.

2.º Es copia de escritura de compraventa de la finca 17.803 de Fuente Álamo de Murcia.

3.º El precio de la venta es de 67.200 euros, cuyo pago queda aplazado en su totalidad y será abonado mediante 192 cuotas mensuales, la primera de ella el día 10 de abril de 2021 y la última el día 10 de marzo de 2037.

4.º El pago del precio aplazado se garantiza mediante condición resolutoria, de manera que la falta de pago a sus respectivos vencimientos de cuatro de los plazos pactados, sean o no consecutivos producirá de pleno derecho la resolución del contrato, dando a la cláusula el carácter de condición resolutoria explícita de conformidad con el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

A propósito de la condición resolutoria, se establece que se pacta expresamente que la falta de pago a sus respectivos vencimientos de cuatro de los plazos pactados, sean o no consecutivos cualquiera de las cantidades aplazada, producirá de pleno derecho la resolución del presente contrato, volviendo a poder y posesión de la vendedora la vivienda enajenada, y perdiendo la parte compradora el 80% de las cantidades que tuviere entregadas, sin derecho a indemnización o reclamación alguna, dándose a esta cláusula el carácter de condición resolutoria explícita de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria

Las partes contratantes acuerdan que la condición resolutoria pactada quede extinguida por el transcurso del plazo de seis meses a contar desde el día del último pago de los citados plazos, si antes no se hubiese ejercitado el derecho de resolución de este contrato. Asimismo, la parte transmitente presta expresamente su consentimiento, desde este momento para entonces y apodera al comprador, para la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha condición resolutoria.

De la redacción de estos párrafos, resulta que nos encontramos ante el supuesto de la denominada caducidad convencional del derecho, siendo posible la cancelación a instancia del comprador como acertadamente expresa el documento calificado.

No obstante, se añade lo siguiente: "Además, pactan las partes contratantes que el asiento de inscripción de la condición resolutoria mencionada, caduque, automáticamente, cuando haya transcurrido el indicado plazo de seis meses, y siempre

que no conste en los libros del Registro asiento alguno de prórroga convenida o de ejercicio de las acciones o pretensiones que corresponden a la parte vendedora por razón de la venta de la citada vivienda”.

II. Fundamentos de Derecho:

1.º El asiento de inscripción es un asiento de carácter definitivo, pues su duración es indefinida y no está sujeto a caducidad, a diferencia de lo que ocurre con la anotación preventiva; aunque existen algunas excepciones, como las inscripciones de derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes (art. 177 RH). En base al párrafo primero del artículo 177 del Reglamento Hipotecario, no tiene lugar la caducidad de la “inscripción” practicada por el transcurso del plazo de seis meses que se fija en la escritura, ya que el precepto establece un plazo de mayor garantía después de la caducidad sustantiva del derecho para que se produzca la caducidad del asiento de inscripción.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día dieciséis de junio de dos mil veintiuno, denegar la inscripción del párrafo tercero de la cláusula relativa a la condición resolutoria.

Contra el presente fallo (...)

Cartagena a dieciséis de junio del año dos mil veintiuno La registradora (firma ilegible). Fdo: María del Carmen García-Villalba Guillamón.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, interpuso recurso el día 5 de julio de 2021 en base a las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho:

1. En efecto, en nuestra opinión, la cuestión a dilucidar en el presente recurso es determinar si es posible configurar en el título constitutivo (en el presente caso, escritura de compraventa) una condición resolutoria explícita con un plazo convencional de duración del derecho y, además, un plazo, también convencional, de la caducidad del asiento.

Y, la respuesta de la D.R.G.N. ha sido clara y reiterada, en el sentido de que si se puede; siempre y cuando “se exprese que dicho plazo lo es no sólo de vigencia del derecho en cuestión sino también del asiento que lo refleja en el Registro para que su transcurso tenga plena virtualidad cancelatoria” (Resolución de 9 de enero de 2015, fundamento de derecho 3.º; y, con doctrina concordante, la resolución de 13 de marzo de 1999, fundamentos de derecho 2.º y 3.º).

En este sentido, la cláusula objeto de la calificación negativa recoge en párrafos distintos y debidamente especificados, tanto una cosa como la otra.

En efecto, dicha cláusula resolutoria literalmente copiada en la parte pertinente dice:

“...Las partes contratantes acuerdan, que la condición resolutoria pactada quede extinguida por el transcurso del plazo de seis meses a contar desde el día del último pago de los citados plazos, sí antes no se hubiese ejercitado el derecho de resolución de este contrato. Asimismo, la parte transmitente presta expresamente su consentimiento, desde este momento para entonces y apodera al comprador, para la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha condición resolutoria.

Además, pactan las partes contratantes que el asiento de inscripción de la condición resolutoria mencionada, caduque, automáticamente, cuando haya transcurrido el indicado plazo de seis meses, y siempre que no conste en los libros del Registro asiento

alguno de prórroga convenida o de ejercicio de las acciones o pretensiones que corresponden a la parte vendedora por razón de la venta de la citada vivienda”.

2. Téngase en cuenta que el pacto de condición resolutoria expresa pactado en una compraventa para garantizar el precio aplazado, no adquiere con su inscripción naturaleza real, sino que sigue teniendo una naturaleza contractual con efectos reales; y, precisamente, esa naturaleza contractual, no perdida por su inscripción registral, hace que se pueda moldear por los particulares.

Y justamente por eso, las partes pueden pactar libremente (con los límites legales – art. 1255 Código Civil–), un plazo de prescripción de acciones civiles, de reclamación, distinto del establecido en la ley (en el presente caso, de no mediar pacto al efecto, sería de 15 años, según el art. 1964, inciso 2 Código Civil actual); e, igualmente, pueden pactar otra cosa respecto a los plazos de caducidad del asiento (art. 177, 1 R.H), por haberse extinguido el Derecho en él garantizado.

3. Por tanto, resulta de la cláusula sometida a debate, un plazo de prescripción de 6 meses, desde el vencimiento del último plazo del precio aplazado (independientemente de que, en la realidad, se haya pagado o no –ver Ron D.G.R.N. de 25 de Julio de 2019); y, a su vez, el transcurso de esos 6 meses sirve de base, también, para la cancelación por caducidad convencional del asiento registral practicado al efecto.

Y es que, como ya señaló la resolución de 11 de diciembre de 1974, en otro caso: “se produciría una inexactitud registral, al mantenerse un Derecho que el propio asiento da por extinguido, y porque así resulta, además, del párrafo 2 del artículo 82 de la L.H.”

En resumen, se trata de la extinción de un Derecho de garantía por caducidad convencional, que cumple los requisitos acordados por las partes (art. 1255 Código civil), y es conforme con la establecido por el artículo (82.2 de la Ley Hipotecaria); y para cuya cancelación bastaría hasta con una simple solicitud.

4. Y es que ¿por qué iban a estar presos y tener que esperar los contratantes el transcurso del plazo de 5 años que habla el artículo 177,1 (que cita la Registradora en defensa de su calificación) cuando precisamente, para evitar este largo periodo de tiempo, ellos han pactado uno más breve?

Dice la señora Registradora en su nota que “El asiento de inscripción es un asiento de carácter definitivo, pues su duración es indefinida y no está sujeto a caducidad, a diferencia de lo que ocurre con la anotación preventiva...”

Esta desconcertante afirmación en el caso que nos ocupa, nos hace aclarar una obviedad: que por muy definitivo que sea el asiento de inscripción; no es eterno; y que la duración del derecho que publica en el caso de la condición resolutoria explícita, no tiene un plazo de duración invariable, de orden público y obligado cumplimiento, cuando las partes han pactado válidamente otra cosa, por así convenir a sus intereses.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1124, 1255 y 1504 del Código Civil; 10, 11 y 82.5.º de la Ley Hipotecaria; 51, 179 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo de 1999, 5 de diciembre de 2000, 31 de enero de 2001, 21 de septiembre de 2002, 26 de abril de 2006, 23 de enero de 2008, 27 de junio de 2012, 25 de marzo de 2014 y 13 de abril de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto y 30 de octubre de 2020 y 19 de mayo de 2021.

1. Son datos que deben tenerse en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En escritura autorizada en Fuente Álamo de Murcia el día 12 de marzo de 2021 por el notario de esta localidad, don César Carlos Pascual de la Parte, número 319 de protocolo, se formaliza una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria.

– Las partes contratantes acuerdan que la condición resolutoria pactada quede extinguida por el transcurso del plazo de seis meses a contar desde el día del último pago de los citados plazos, si antes no se hubiese ejercitado el derecho de resolución de este contrato. Asimismo, la parte transmitente presta expresamente su consentimiento, desde este momento para entonces y apodera al comprador, para la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha condición resolutoria.

– Y añaden lo siguiente: «Además, pactan las partes contratantes que el asiento de inscripción de la condición resolutoria mencionada, caduque, automáticamente, cuando haya transcurrido el indicado plazo de seis meses, y siempre que no conste en los libros del Registro asiento alguno de prórroga convenida o de ejercicio de las acciones o pretensiones que corresponden a la parte vendedora por razón de la venta de la citada vivienda».

La registradora admite que se trata de un supuesto de la denominada caducidad convencional del derecho, siendo posible la cancelación a instancia del comprador, pero en base al párrafo primero del artículo 177 del Reglamento Hipotecario, señala que no tiene lugar la caducidad de la inscripción practicada por el transcurso del plazo de seis meses que se fija en la escritura, ya que el citado precepto establece un plazo de mayor garantía después de la caducidad sustantiva del derecho para que se produzca la caducidad del asiento de inscripción.

2. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que establece que debe distinguirse entre la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de compraventas y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación (ambos supuestos regulados en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria) y la cancelación de asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, que es un plazo de caducidad (opción, retroventa, retracto convencional, es decir, derechos de modificación jurídica), regulado en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario.

Los citados artículos regulan la cancelación por caducidad legal de los referidos derechos.

Dispone el artículo 82 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva (...)».

3. En el caso de la cláusula contenida en la escritura se prevé la caducidad de la condición resolutoria al amparo de la libertad de estipulación reconocida a los particulares, tanto en el ámbito de los derechos personales (artículo 1255 del Código Civil) como de los reales (confróntese artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), de forma que quede extinguida de pleno derecho.

Así, se pacta que la condición resolutoria pactada quede extinguida por el transcurso del plazo de seis meses a contar desde el día del último pago de los plazos pactados.

Pero, además, se pacta la caducidad del asiento relativo a la condición resolutoria. De esta forma, se da al reflejo registral del plazo del ejercicio de dicha acción, el carácter de requisito sustancial para la efectividad de la acción, de manera que, transcurridos seis

meses desde el vencimiento de la obligación garantizada, pueda cancelarse automáticamente la condición.

En la caducidad convencional hay que estar, en aras del principio de libertad contractual a lo pactado en el título constitutivo.

La extinción de un derecho de garantía por caducidad convenida cumple los requisitos acordados por las partes, y es conforme a lo que establece el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Respecto a la cancelación del asiento que recoge la garantía cuya caducidad se ha convenido, la doctrina de este Centro Directivo ha sido clara y reiterada en este aspecto: es preciso expresar que dicho plazo lo es no sólo de vigencia del derecho en cuestión, sino también del asiento que lo refleja en el Registro para que su transcurso tenga plena virtualidad cancelatoria.

Del tenor literal de la cláusula pactada, puede concluirse de manera clara y directa la caducidad del asiento y no hay impedimento para su cancelación automática, para lograr que el contenido del Registro que publica el aplazamiento de pago con la amenaza de resolución de su compra, se adecúe a la realidad extrarregistral de haber sido satisfecho íntegramente el precio o haber decaído el derecho, sin hacerlo depender de la actividad de las partes.

Por otra parte, se consigue evitar que una certificación comprenda como contenido registral vigente una facultad que según los propios asientos del Registro está extinguida conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, si bien siempre en todo caso la cancelación deberá efectuarse mediante solicitud de quien tenga interés legal apreciado por la registradora.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 30 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.