

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7691** *Resolución de 5 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cambados, por la que se deniega la inscripción de una escritura de resolución de permuta.*

En el recurso interpuesto por doña J., doña E. y doña M. P. O. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cambados, doña Rosa Juana López-Gil Otero, por la que se deniega la inscripción de una escritura de resolución de permuta.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Sanxenxo, don Jorge Eduardo da Cunha Rivas, el día 22 de diciembre de 2014, doña J., doña M. P. y doña E. O. M. y la entidad «Jumosi Inversiones, SLU», resolvieron la permuta urbanística que llevaron a cabo entre los mismos en virtud de escritura autorizada por el mismo notario el día 4 de agosto de 2008, en cuanto a las fincas números registrales número 6.185 y 42.227.

##### II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Cambados la citada escritura, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad Cambados Asiento de presentación: 115/104 Presentante: D. J. P. R. (Notaría) Notario: D. Jorge Eduardo Da Cunha Rivas, n.º 1960/2014 de protocolo Calificado el precedente documento, que fue presentado a las 09:15 horas del día 21.01.2015, bajo el número 115 del Diario 104, la registradora que suscribe suspende la inscripción solicitada en cuanto a una de las fincas y la deniega en cuanto a otra, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta escritura por la que D.ª J., D.ª M. P. y D.ª E. O. M. y la entidad «Jumosi Inversiones, SL», resuelven la permuta urbanística entre los mismos otorgada en virtud de escritura autorizada por el mismo notario el día 4 de agosto de 2008, en cuanto a las fincas números registrales 42.227 y 6.185 de sanxenxo. La finca número 6.185 de Sanxenxo figura en la actualidad inscrita a favor de la entidad «Espinosa & Rodríguez Architects Projects Managers, SL», según su inscripción 5.ª practicada el día 14 de octubre de 2014 en virtud de Decreto de adjudicación dimanante de los Autos 9067/2010 que se siguieron en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Cambados. No se acredita el pago, presentación o comunicación a efectos del Impuesto sobre Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza Urbana respecto a la finca n.º 42.227. Fundamentos de Derecho: Dispone el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegaran la inscripción solicitada». En cuanto al segundo defecto, artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Subsanado el segundo defecto, previo consentimiento del presentante, se podrá proceder a la inscripción parcial respecto a la finca n.º 42.227, en la forma indicada en el título previo de propiedad, sin atribución de cuotas por no contenerse en el título previo. Esta calificación podrá ser (...) Cambados, 10 de febrero de 2015 La registradora (firma ilegible) Fdo: Rosa López-Gil Otero».

## III

Contra la anterior calificación, doña J., doña E. y doña M. P. O. M. interpusieron recurso mediante escrito de fecha 10 de marzo de 2015, en el que, resumidamente, después de relacionar los hechos acaecidos, alegaron: Que a las hermanas O.M. nunca se les dio traslado por parte del Registro, a pesar de constar inscrita la condición resolutoria pactada en la escritura de permuta otorgada ante el notario de Sanxenxo, don Jorge Eduardo da Cunha Rivas, el día 4 de agosto de 2008, ni del embargo preventivo trabado sobre la finca número 6.185, ni de la inscripción llevada a cabo el día 14 de octubre de 2014 en virtud de decreto de adjudicación dimanante de los autos número 9067/2010, que se siguieron en el Juzgado de la Instancia número 2 de Cambados a favor de «Espinosa & Rodríguez Architects Projects Managers, SL»; Que la calificación conculca el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que reproduce íntegramente, ya que es conocida y reiterada la doctrina jurisprudencial que declara que los efectos del pacto resolutorio tiene efectos retroactivos (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1983, o de 17 de junio de 1986, según la cual la resolución contractual produce efectos no desde el momento de la extinción, es decir no con efectos «ex nunc» sino «ex tunc», lo que supone volver al estado jurídico preexistente, como si el negocio no se hubiera concluido). En idéntico sentido la Sentencia de 11 de octubre de 1995, con la secuela de que las partes contratantes deben entregarse las cosas o las prestaciones que hubieran recibido en cuanto la consecuencia principal de la resolución es destruir los efectos ya producidos, tal y como se haya establecido para los casos de rescisión en el artículo 1295 del Código Civil al que se remite el artículo 1124 del mismo cuerpo legal, efectos que substancialmente coinciden con los previstos para los supuestos de condición resolutoria expresa en el artículo 1123. Reseña la Sentencia de 19 de octubre de 1996, que señala que el artículo 1114 del Código Civil contempla la resolutoria con la que el negocio produce inmediatamente sus efectos, aclarando el artículo expresado que de su cumplimiento depende la resolución o pérdida de los derechos ya adquiridos, admitiendo, consiguientemente, que la realización del evento produzca la resolución con efecto retroactivo («ex tunc»), o bien la pérdida del derecho («ex nunc»), dejando subsistente todo lo que se ha producido durante la pendencia, ocurriendo en el caso que debatido que la Audiencia optó por el primer supuesto, tomando como efecto de la resolución extinguir retroactivamente las obligaciones recíprocas, con desaparición de la eficacia del contrato y el retorno a la situación existente antes de su celebración, con la consecuencia de reintegrarse cada contratante de sus prestaciones cual sucede en los casos de nulidad y rescisión y en la condición resolutoria expresa del artículo 1123 del Código Civil y contempla la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1980; Continúa reproduciendo el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y señala que la condición constaba en el Registro y era conocida por los ejecutantes puesto que así constaba cuando se expidió por el Registro la certificación de dominio y cargas con motivo de la ejecución. Resuelta la permuta que contenía la condición resolutoria, quedan necesariamente afectadas por ella las transmisiones posteriores de modo que, al cumplirse la condición, resurge automáticamente la situación jurídica anterior, sin salvar los derechos adquiridos por otros, durante el período de vigencia de la condición. Por ello consideran que, resuelta la permuta, debe procederse a la reinscripción de la finca a su favor, cancelándose los derechos posteriores sin necesidad del consentimiento de los titulares de éstos, los terceros adquirentes, ya que aun teniendo su derecho inscrito, están afectados por el asiento que se solicita por 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, máxime cuando consta expresamente inscrita en el Registro de la Propiedad, ya que la inscripción de la condición resolutoria explícita confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y se evita la no afectación a terceros que, por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, harían inoperante ese juego resolutorio. Cita la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 2011, y Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

## IV

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

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 18, 20, 38, 40, 97 y 326 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Constitución Española, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, respecto al contenido de la calificación, de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 24 de abril de 2006, 14 de abril de 2010, 20 de julio de 2012, 28 de mayo y 3 de julio de 2013 y 12 de febrero, 16 de septiembre y 9 de diciembre de 2014, sobre la protección de los asientos del Registro, de 22 de mayo de 2000, 12 de marzo, 15 de abril, 28 de septiembre y 2 de octubre de 2002, 10 de febrero de 2005, 26 de abril de 2011 y 16 de abril de 2013, y sobre el objeto del recurso, de 30 de julio y 20 de noviembre de 1998, 16 de febrero de 1999, 11 de septiembre de 2002, 12 de abril de 2012 y 8 de abril y 18 de junio de 2013, entre otras.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este recurso los siguientes:

– Mediante escritura otorgada ante el notario de Sanxenxo, don Jorge Eduardo da Cunha Rivas, el día 4 de agosto de 2008, doña J., doña M. P. y doña E. O. M. y la entidad «Jumosi Inversiones, SL», pactaron la permuta de la finca registral 6.185 y otra a cambio de diversos elementos del edificio a construir en la finca resultante de la agrupación de las anteriores y de la entrega de un importe en metálico que se llevaría a cabo antes del 4 de octubre de 2008, estableciéndose la obligación de la sociedad de inscribir las fincas objeto de la permuta antes de esa fecha.

– En la citada escritura pactaron la siguiente condición resolutoria: «Para el supuesto de que la entidad «Jumosi Inversiones, SL», no cumplen la condición de que las fincas estén inscritas antes del 4 de octubre de 2008, y como consecuencia, no abone a Doña M. P., la parte del precio, que queda aplazada, los comparecientes pactan la resolución de la presente permuta, salvo que el retraso se deba a causas no imputables a la entidad «Jumosi Inversiones, SL».

– Dicha condición fue inscrita en la finca de referencia de la siguiente forma: «Para el supuesto de que la entidad «Jumosi Inversiones, Sociedad Limitada», no cumpla la condición de que las fincas estén inscritas antes del cuatro de octubre de dos mil ocho, y como consecuencia, no abone a M. P. O. M. la parte del precio que queda aplazada, los comparecientes pactan la resolución de la presente permuta en cuanto a la parte a ella perteneciente de la otra finca, salvo que el retraso se deba a causas no imputables a la dicha mercantil».

– El día 4 de octubre de 2010 se extendió anotación preventiva de embargo letra A sobre la finca 6.185, ordenada en los autos número 9067/2010 que se siguieron en el Juzgado de la Instancia e Instrucción número 2 de Cambados a favor de «Espinosa & Rodríguez Architects Projects Managers, SL». En la misma consta lo siguiente: «Confrontado este asiento, se observa que el estado de cargas es incompleto siendo lo correcto lo siguiente: “Gravada con la condición resolutoria constituida en la inscripción 4.<sup>a</sup> y afecta al pago del Impuesto según nota al margen de la inscripción 4.<sup>a</sup>”».

– El día 14 de octubre de 2014, en virtud de decreto de adjudicación dimanante de los citados autos, se inscribe la citada finca a nombre de la entidad demandante.

– En la misma fecha se extiende nota al margen de la inscripción 4.<sup>a</sup> y de la anotación de embargo con el siguiente contenido: «Se cancela conforme a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, la mención de «condición resolutoria» que consta en la anotación de embargo letra «A» adjunta, por referirse, según su propio contenido, a la otra finca».

– Finalmente, el día 22 de diciembre de 2014, doña J., doña M. P. y doña E. O. M. y la entidad «Jumosi Inversiones, SLU», resuelven la permuta urbanística que llevaron a cabo

entre los mismos en virtud de escritura autorizada por el notario de Sanxenxo, don Jorge Eduardo da Cunha Rivas.

– Presentada en el Registro esta última escritura, la registradora deniega la inscripción por estar la finca inscrita a nombre de tercero.

2. Para la resolución de este expediente, ha de entrarse a considerar el hecho de que la registradora ha emitido su calificación limitándose a señalar que la finca aparece inscrita a nombre de un tercero, la sociedad «Espinosa & Rodríguez Architects Projects Managers, SL», adjudicatario en el procedimiento que causo la anotación A, fundamentando el defecto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, pero, a pesar de que la escritura presentada es precisamente de resolución de la permuta en ejecución de la condición resolutoria pactada, nada dice en su nota sobre la inexistencia de dicha condición por haberse cancelado, circunstancia esta que es el motivo último de la denegación.

La parte recurrente, a la vista del contenido de la nota, considera, y en ello basa sus alegaciones, que la finca se encuentra gravada con la condición resolutoria con anterioridad a la extensión de la anotación de la que deriva el derecho del titular registral actual, apoyando su afirmación en el contenido del confrontado que obraba extendido en la anotación letra A, y, en consecuencia, entiende que la existencia de un tercer adquirente inscrito no implica que la obligación garantizada con la condición, que sigue siendo exigible al cesionario, quede inoperante, ya que al constar inscrita con anterioridad a su derecho, la prioridad ganada por la garantía extiende sus efectos a los asientos posteriores ya inscritos, ya anotados.

Se produce pues un aparente desconocimiento de la situación registral de la finca por parte de las recurrentes. En este sentido hay que señalar, que no hay obligación genérica por parte del registrador de informar de los sucesivos asientos que se extiendan en el folio de la finca, a los titulares de derechos ya inscritos, salvo casos excepcionales entre los que no se encuentra el ahora analizado, y que en este supuesto, el adjudicatario y actual titular lo es como consecuencia de un procedimiento seguido contra la entidad cesionaria, otorgante de la escritura de resolución de la permuta, por lo que en ningún caso puede alegar desconocimiento del desarrollo y conclusión del mismo y por último hay que tener en cuenta que en el momento de otorgamiento de la escritura de resolución los comparecientes renunciaron a la petición de información registral, manifestando conocer el estado de cargas de la finca, haciendo el notario las advertencias oportunas en orden a la prevalencia del estado de cargas obrante en el Registro. Información que habría revelado a las cedentes, caso de desconocerlo en contra de lo manifestado, tanto la existencia del tercer titular como la inexistencia de la condición pues la inscripción a favor del tercer adquirente y la cancelación de la condición se produjeron con anterioridad a dicho momento.

Pero todas estas circunstancias concurrentes en este supuesto no impiden que sea de aplicación la doctrina que ha sostenido reiteradamente este Centro Directivo para el caso de que la calificación del registrador sea desfavorable, en el sentido de que lo adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a juicio del registrador, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998 y 22 de marzo de 2001). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (*vide* Resolución de 25 de octubre de 2007) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de dos Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese

modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

Ahora bien, como ha quedado expuesto, y dado el estado actual del folio registral de la finca 6.185, el fondo del recurso se sustenta en dirimir sobre la conveniencia y acierto en la extensión de la condición resolutoria sobre la finca y su posterior y dado el principio básico de nuestro sistema registral según el cual los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley y la continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que señala que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho y no tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria), no cabe sino su desestimación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 5 de junio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.