

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9674 *Resolución de 26 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Caravaca de la Cruz a practicar la reinscripción de dos fincas como consecuencia del ejercicio de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don M. R. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, a practicar la reinscripción de dos fincas como consecuencia del ejercicio de una condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita por don M. R. G., se solicitaba, respecto a las fincas registrales número 32.270 y 32.272 del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, «la ejecución de la condición resolutoria, y devolución de la titularidad de la fincas a su estado inicial antes de la extinción de condominio, por incumplimiento de lo pactado en dicha escritura de disolución de comunidad», procediendo a la reinscripción de las fincas «en cuanto al 50% en pleno dominio» y la cancelación de cargas posteriores. Se trataba de la resolución de una extinción de condominio sobre dos fincas en la que los dos titulares dominicales convinieron la adjudicación en favor de uno de ellos y quedando aplazado el abono de la diferencia de valor correspondiente al no adjudicatario en una serie de plazos por un total de 67.000 euros, de los cuales ahora se expresaba que sólo se abonó el primero de ellos, por importe de 7.000 euros. Con posterioridad a la extinción de condominio, el comunero adjudicatario constituyó hipoteca sobre el pleno dominio de ambas fincas. Se acompañaba de fotocopia de resguardo de depósito en la Caja General de Depósitos por un importe de 7.000 euros en favor del otro comunero y de la titular de un derecho de hipoteca constituido por éste sobre el pleno dominio, así como de acta de notificación y requerimiento dirigida al comunero adjudicatario y fotocopia del título de constitución de la condición resolutoria.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 488/2021.

Asiento: 1531 del Diario 186, de fecha 20/01/2021.

Documento: Instancia suscrita por M. R. G. el día 20/01/2021.

Hechos.

El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación con esta fecha.

Se pretende en este supuesto la resolución de una extinción de condominio sobre dos fincas en la que los dos titulares dominicales convinieron la adjudicación en favor de uno de ellos y quedando aplazado el abono de la diferencia de valor correspondiente al no adjudicatario en una serie de plazos por un total de 67.000 euros, de los cuales ahora se expresa que solo se abonó el primero de ellos, por importe de 7.000 euros. Con

posterioridad a la extinción de condominio, el comunero adjudicatario constituyó hipoteca sobre el pleno dominio de ambas fincas.

Se presenta ahora instancia suscrita por el comunero no adjudicatario firmada y ratificada ante mí en unión de fotocopia de resguardo de depósito en la Caja General de Depósitos por un importe de 7.000 euros en favor del otro comunero y de la titular de un derecho de hipoteca constituido por este sobre el pleno dominio. Se acompaña también acta de notificación y requerimiento dirigida al comunero adjudicatario y fotocopia del título de constitución de la condición resolutoria.

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), y visto lo dispuesto en los artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 59 y 175.6 del Reglamento Hipotecario, el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

Primero.

No se aporta copia autorizada de la escritura de extinción de condominio objeto de resolución, tal y como exige el artículo 59 del Reglamento Hipotecario. La necesidad de acompañar dicho título ha sido reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado –hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública– en numerosas resoluciones, así por ejemplo en la de 6 de marzo de 2020 (BOE de 6 de julio) y resoluciones citadas en esta.

Segundo.

Resulta necesario aportar original del resguardo de depósito, no una simple fotocopia del mismo, de conformidad con los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 175.6 de su Reglamento y Resoluciones antes citadas.

Tercero.

Con respecto a la hipoteca constituida sobre el pleno dominio por el comunero adjudicatario no cabe practicar la cancelación solicitada por falta de intervención de su titular. En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2010 (BOE de 10 de enero de 2011), aún relativa a una compraventa con pacto de reserva de dominio aclarando que esta origina una situación que equivale sustancialmente, en los efectos prácticos, a las que crea la denominada condición resolutoria explícita, en tanto en cuanto la falta de pago del precio comporta la resolución del contrato –título que sirve de base a dicha titularidad jurídico real– y la extinción de esa titularidad del comprador señala lo siguiente:

Respecto de la segunda de las cuestiones planteadas en la calificación impugnada, relativa a la cancelación del embargo que la del derecho del comprador comportaría, ha de tenerse en cuenta que el acreedor favorecido por dicho embargo es, registralmente, interesado por resultar afectado por el asiento cuya práctica se solicita como consecuencia del incumplimiento de la condición suspensiva, por lo que también es necesario que, respecto de ellos, la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial (Resoluciones de 28 de mayo de 1992; 19 de noviembre de 1996; 24 de febrero de 1998; 15 de noviembre de 2005), pues no necesariamente ha de soportar cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata así de evitar que transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la misma, disminución de las cantidades por consignar, etc.), en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que no hayan prestado su consentimiento. Por ello, es

también acertada la postura del Registrador al exigir la intervención del acreedor favorecido por el embargo, dado que, de cancelarse el derecho del comprador gravado, desaparecería el objeto de la traba.

Resulta por lo tanto de esta Resolución que es necesaria la intervención del acreedor posterior cuyo asiento debe cancelarse, ya que el cumplimiento o incumplimiento de la obligación garantizada con la condición resolutoria no puede acreditarse de manera objetiva, evitando así la posibilidad de acuerdos sobre la resolución en perjuicio de la posición de los terceros que no hayan prestado su consentimiento. Más aún en este caso en que lo que se pretende es la cancelación parcial de un derecho real de hipoteca sobre cada una de las dos fincas, de manera que pase a gravar solo la mitad indivisa que subsiste a nombre del copropietario en su día adjudicatario, con las implicaciones que conlleva, entre otros aspectos, a efecto de su ejecución ya que, al no existir un valor de tasación a efectos de subasta de una mitad indivisa, no podrá acudir a los procedimientos especiales de ejecución.

La necesidad de intervención o notificación a los titulares registrales posteriores para que se puedan cancelar sus inscripciones, en caso de resolución por sentencia judicial ha sido reiterada por la Dirección General en Resoluciones, entre otras muchas, de 28 de mayo de 1992, 23 de marzo y 9 de junio de 2010, 1 de abril de 2011, 10 de octubre de 2018 y 15 de octubre de 2018.

Adviértase también que en este caso la condición resolutoria no es en garantía del precio aplazado de una compraventa, sino del abono de la diferencia de valor en una extinción de condominio, por lo que existen diferencias en cuanto a sus efectos pues, como se ha expuesto, no se cancelarían íntegramente los derechos reales constituidos con posterioridad al acto o negocio resuelto, pero sí se modificaría sustancialmente su objeto y limitaría las posibilidades de su ejercicio. Cabe recordar la especial naturaleza de la extinción de condominio, que no constituye un negocio traslativo –como es la compraventa– sino meramente determinativo o especificativo, de ahí que no se puedan equiparar plenamente los efectos de la resolución al supuesto de una compraventa.

Por todo ello resulta el defecto subsanable de resultar necesaria el consentimiento o notificación fehaciente a la titular del derecho real de hipoteca constituido con posterioridad sobre cada una de las fincas para su cancelación.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.–

Resuelvo no practicar las operaciones registrales solicitadas por los siguientes defectos subsanables: 1/ no se aporta copia autorizada de la escritura de extinción de condominio objeto de resolución, sino solo fotocopia de la misma; 2/ no se aporta original del resguardo de depósito en la Caja General de Depósitos, sino solo fotocopia del mismo; y 3/ aún subsanados los dos defectos anteriores, solo cabe la reinscripción del dominio, pero no la cancelación de la hipoteca posterior por falta de notificación a su titular o consentimiento del mismo.

Contra el presente fallo del registrador los interesados podrán (...)

El Registrador de la Propiedad, Fdo.: Carlos Domingo Rodríguez Sánchez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Domingo Rodríguez Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Caravaca de la Cruz a día diez de Febrero del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. R. G. interpuso recurso el día 10 de marzo de 2021 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos y fundamento de Derecho.

Primero.

Que en fecha 21 de junio de 2016 se otorgó escritura de partición de herencia ante el Notario de Orihuela D.^a Margarita Acitores Peñafiel, con número de protocolo 3.917, en

virtud de la cual D. M. R. G. y D. J. M. R. G. se adjudicaron por mitad y proindiviso el pleno dominio con carácter privativo de los inmuebles con la siguiente descripción:

A) Finca rústica. En término municipal de Caravaca, partido (...), un trozo de tierra riego de superficie cincuenta y cuatro áreas, noventa centiáreas y setenta y un decímetros cuadrados, sobre el que se ha construido lo siguiente: una nave agrícola sin número de policía, en dos cuerpos en término de Caravaca, sitio de la (...), compuesto cada uno de ellos, de planta baja, sin distribución interior, de superficie cada uno de dichos cuerpos, mil metros cuadrados, estando separados ambos cuerpos por un camino o calle propio de la misma finca, Linda por todos lados con la tierra en la que enclava y dando su fachada principal al rumbo Este. El resto del terreno se destinan a dicha calle o camino, ensanches, accesos y cultivo con regó de (...) Exteriormente la finca total linda: Norte, finca segregada, registral 46548 de Caravaca; Este y Sur, camino o carril de (...) y Oeste, C. R. R. y F. A. A.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Caravaca de La Cruz, Tomo 1568 Libro 610 Folio 131 Finca Registral 32270.

Referencia catastral: Forma parte de la referencia catastral 30015A159001300000ZW.

Idufir: 30001000233536.

B) Finca rústica. En término municipal de Caravaca, partido de (...), un trozo de tierra riego de superficie una hectárea, sesenta y nueve áreas, sesenta y nueve centiáreas. Linda: Norte, la finca segregada, registral 46546 y J. T. e I. M. M.; Este, finca segregada, registral 46546 y finca registral 32270; sur, F. A. y (..) y Oeste, dicha (...) y F. A. A.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Caravaca de La Cruz, Tomo 1242 Libro 476 Folio 182 Finca Registral 32272.

Referencia catastral: Forma parte de la referencia catastral 30015A159001300000ZW.

Idufir: 30001000233543.

Segundo.

Que posteriormente, en fecha 23 de diciembre de 2016 se otorgó escritura de extinción de condominio ante el Notario de Orihuela D.^a Margarita Acitores Peñafiel, con número de protocolo 8.204, en virtud de la cual D. M. R. G. y D. J. M. R. G. convinieron que las fincas registrales n.º 32.270 y 32.272, anteriormente descritas, se adjudicaran en favor de D. J. M. R. G., en cuanto al 100% del pleno dominio, con carácter privativo, incluyendo, también una condición resolutoria por impago del precio aplazado, en caso de incumplimiento por el adjudicatario.

D. J. M. R. G. se adjudicó dichas fincas por un valor total de 134.000 euros, con lo que debería abonar a D. M. R. G. la cantidad de 67.000 euros, pactándose que dicho pago quedaría aplazado hasta, como máximo, el día 31 de diciembre de 2020, conforme al calendario de pagos expresado, pactándose también, de forma expresa, una condición resolutoria, conforme reza en dicha escritura

(...) dicha escritura que acredita la extinción de condominio y donde consta que D. M. R. G. retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada (...)

Tercero.

Ante el incumplimiento por parte del adjudicatario de dichas fincas, D. M. R. G. requirió, fehacientemente, a D. J. M. R. G., el pago del precio aplazado, mediante acta notarial autorizada por el Notario D. Pedro Martínez Pertusa, el 22 de diciembre de 2020, protocolo 2211, en la que se le requería para que en el plazo de quince días satisfaga la totalidad de los pagos pendientes, con la advertencia de que en caso contrario se ejercita la condición resolutoria pactada y por consiguiente se da por resuelta la extinción

de condominio y las adjudicaciones realizadas, por incumplimiento de los plazos de pago convenidos.

El requerido compareció, se dio por notificado, y manifestó que no le es posible hacer frente al pago del importe de las cantidades debidas, que tampoco le iba a ser posible en el plazo de quince días requerido, por lo que renuncia al expresado plazo, se allana y no se opone a la resolución notificada y consiente que se haga constar así en el Registro de la Propiedad.

(...) dicha acta notarial efectuada por D. M. R. G., donde consta su voluntad de dar por resuelta la transmisión (...)

Cuarto.

Tras dicho requerimiento no consta pago ni consignación a favor de D. M. R. G., pero sí allanamiento y no oposición a la resolución notificada por parte de D. J. M. R. G., tal y como se deriva del propio requerimiento notarial, por lo que se ha procedido a consignar en favor de D. J. M. R. G., y en favor del titular de las cargas posteriores que constan en dichas fincas, la mercantil "Sociedad Agraria de Transformación N.º 2439 Tas", el importe de los plazos que ha de ser devuelto (siete mil euros #7.000 €#), al amparo de lo previsto en el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario (...)

Quinto.

Como consecuencia de ello, se presentó el pasado 20 de enero de 2021 instancia (...) en la que se solicitaba la ejecución de la condición resolutoria, y devolución de la titularidad de las fincas a su estado inicial antes de la extinción de condominio, por incumplimiento de lo pactado en dicha escritura de disolución de comunidad, y en consecuencia se proceda a:

1. La reinscripción de la finca registral n.º 32.270, inscrita en este Registro de la Propiedad de Caravaca al Tomo 1.568, Libro 610, Folio 131, en cuanto al 50% del pleno dominio con carácter privativo en favor de D. M. R. G. y la reinscripción de la finca registral n.º 32.272, inscrita en este Registro de la Propiedad de Caravaca al Tomo 1.242, Libro 476, Folio 182, en cuanto al 50% del pleno dominio con carácter privativo en favor de D. M. R. G., como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita.

2. La cancelación de todas las cargas posteriores a la inscripción de dicha condición resolutoria sobre la mitad indivisa perteneciente a D. M. R. G. en la finca n.º 32.270, entre ellas, la hipoteca en favor de Sociedad Agraria de Transformación n.º 2439 Tas, para responder de capital principal 163.547,83 euros, Intereses Ordinario Anual 14.897,21 euros; Interés de Demora Anual 16.354,78 euros; Costas/Gastos 8.177,39 euros; Valor de Subasta 244.500 euros, respondiendo por 202.977,21 euros. Subsidiariamente, que dicha hipoteca se concrete o concentre sobre la mitad indivisa perteneciente a D. J. M. R. G.

3. La cancelación de todas las cargas posteriores a la inscripción de dicha condición resolutoria sobre la mitad indivisa perteneciente a D. M. R. G. en la finca n.º 32.272, entre ellas, la hipoteca en favor de Sociedad Agraria de Transformación n.º 2439 Tas, para responder de capital principal 4.538,12 euros, Intereses Ordinario Anual 413,39 euros; Interés de Demora Anual 453,81 euros; Costas/Gastos 226,91 euros; Valor de Subasta 13.956 euros, respondiendo por 5.632,23 euros. Subsidiariamente, que dicha hipoteca se concrete o concentre sobre la mitad indivisa perteneciente a D. J. M. R. G.

En apoyo de esta solicitud, se alegaba que la procedencia de la cancelación de las hipotecas anteriormente citadas viene amparada por diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Sexto.

Que presentado en el Registro de la Propiedad de Caravaca, fue calificado negativamente (...)

Séptimo.

Que frente a lo que se sostiene en dicha calificación, por medio del presente escrito se interpone recurso contra el fundamento de derecho tercero de la calificación con base en los siguientes argumentos jurídicos:

A) La Resolución de 10 de abril de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Gijón don Juan Luis Ramos Pérez-Coleman contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 2 de dicha ciudad a inscribir una escritura de compraventa, recoge, en su fundamento de derecho tercero:

“Queda por decidir el segundo y último defecto: Si cabe la cancelación de los asientos ordenados por la autoridad judicial –las anotaciones preventivas de embargo sobre los pisos o locales– sin que preceda mandamiento judicial. Para la cual no hay que olvidar cuál es el derecho embargado, que es solo el que sobre los pisos o locales tiene el constructor, quedando a salvo, expresamente, en cada anotación, el derecho que sobre ellos tiene la Entidad transmitente, es decir, el derecho de adquisición inscrito con anterioridad a los embargos. Cuando el artículo 83 de la Ley Hipotecaria dispone que las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria, y que, si los interesados no convinieren en la cancelación, acudirán al Juez, se está refiriendo exclusivamente al derecho embargado y a los titulares de este derecho y de la anotación, y estas cautelas legales en nada afectan al desenvolvimiento sustantivo y registral de los derechos de terceros dejados a salvo en el embargo. Por eso –porque en nada iba a afectarle– pudo practicarse en su día la anotación de embargo sin contar con el consentimiento o citación del titular del derecho de adquisición. Cuando este derecho de adquisición se ejercita debidamente y su titular se hace, por tanto, dueño pleno de los pisos o locales, lo que procede, al inscribirse este dominio pleno, es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79-2.º de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación del embargo es solo una inevitable consecuencia de la extinción del derecho embargado y que lógicamente puede practicarse, aun cuando no se presente el mandamiento judicial ordenando la cancelación. Así se resuelve, expresamente, para las anotaciones, por el artículo 210 del Reglamento Hipotecario y, para diferentes supuestos, por los artículos 175-1.º y 6.º, 206-10 y 235-10 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 3 junio de 1961 (ejercicio de la condición resolutoria en caso de condición resolutoria explícita) y 28 de septiembre de 1982 (ejercicio del derecho de opción”).

Este supuesto es aplicable, por analogía, “mutatis mutandis” a nuestro caso, y dice algo que para nosotros es la clave:

“Por eso –porque en nada iba a afectarle– pudo practicarse en su día la anotación de embargo sin contar con el consentimiento o citación del titular del derecho de adquisición”.

O sea, si para inscribir la hipoteca, en su día, no requirieron mi consentimiento ni mi citación, fue porque en nada iba a afectarme dicha hipoteca, pues el acreedor hipotecario conocía (o debía conocer) la condición resolutoria en mi favor, y aun así aceptó constituir la hipoteca.

Pues en justa reciprocidad, si para inscribir la hipoteca, en su día, no requirieron mi consentimiento ni mi citación, ahora, para yo cancelarla, no debo necesitar ni el consentimiento ni la citación del acreedor hipotecario.

En este caso, además, la hipoteca constituida es un reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria: esto es, la garantía se constituye después de la deuda, no a la vez, por lo que las consecuencias también son distintas en nuestro ordenamiento jurídico, al tratarlos por ejemplo la legislación concursal, como negocios rescindibles, evitando, así, la posibilidad de acuerdos que supongan un gravamen en perjuicio de terceros con derechos anteriores y preferentes que no han prestado su consentimiento.

B) La Resolución de 4 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Córdoba n.º 6 por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo solicitada en escritura de ejercicio de opción de compra, establece, en su fundamento de derecho tercero:

“Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (ver por todas Resolución de 18 de mayo de 2011 y demás citadas en los ‘Vistos’) que una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo –en este caso existe una anotación preventiva de embargo–, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. En definitiva, cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede, es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación del embargo es sólo una inevitable consecuencia de la extinción del derecho embargado. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6 Reglamento Hipotecario).

En efecto, aun cuando ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la Resolución de 7 de diciembre de 1978. En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere –como indicó la mencionada Resolución– que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados”.

Este supuesto también es aplicable a nuestro caso, y del mismo resaltamos que se está reconociendo que es obligatorio el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores, y dice que ello es así para que puedan, al menos, contar con el depósito a su disposición para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados, luego expresamente está previendo que cuando el titular del derecho de adquisición preferente lo ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede, es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, y prevé que ello (así como lo cancelación) se haga privadamente, al margen de todo procedimiento judicial.

C) La Resolución de 10 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 2, por la que acuerda no practicar la inscripción

de una escritura de resolución de compraventa por mutuo acuerdo, recoge, en sus fundamentos de derecho séptimo, octavo y noveno:

“7. No cabe olvidar tampoco el efecto sobre los asientos posteriores del cumplimiento o no de una condición resolutoria (o pacto resolutorio con eficacia real) pues al poseer efecto retroactivo, conlleva además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los asientos posteriores, o purga, sin necesidad del consentimiento de los titulares de éstos (vid. Resolución de 22 de enero de 2001).”

“8. Los terceros, cuyo derecho ha sido inscrito o anotado, quedan 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. Ello les permite, si así les interesa, pagar lo que falte (cfr. artículo 1158 del Código Civil), pues una vez producida la resolución ha de considerarse retroactivamente que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente. Así ha sido declarado por el Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 11 de octubre de 1995), por entender que la resolución produce sus efectos ‘ex tunc’ y no ‘ex nunc’, de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traiga causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513, número 6, 529 y 1124 del Código Civil, y 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995 y Resolución de 1 de abril de 2011).”

“9. Siendo así en el ámbito judicial en el ámbito extrajudicial la conclusión a la que debe llegarse es que el artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario impone la consignación o depósito del precio íntegro de la compraventa a favor de los titulares de derechos posteriores, aunque no haya entrega de dinerario, en cuanto tal precio pasará a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que tenía el inmueble de modo que los derechos que antes recaían sobre el inmueble, recaigan ahora sobre el precio”.

Esta resolución es clara en cuanto que el cumplimiento de una condición resolutoria (o pacto resolutorio con eficacia real) posee efecto retroactivo, conllevando, además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los asientos posteriores, o purga, sin necesidad del consentimiento de los titulares de éstos. Los terceros, cuyo derecho ha sido inscrito o anotado, quedan 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, pues una vez producida la resolución ha de considerarse retroactivamente que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente. Aclara también que la consignación o depósito del precio íntegro de la compraventa a favor de los titulares de derechos posteriores, aunque no haya entrega de dinerario, se hace para que tal precio pase a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que tenía el inmueble, de modo que los derechos que antes recaían sobre el inmueble recaigan ahora sobre el precio.

D) La Resolución de 10 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vélez-Rubio a practicar la reinscripción en favor del transmitente y consiguiente cancelación de cargas como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria, así como una posterior escritura de compraventa, indica, en sus fundamentos de derecho tercero y cuarto:

“3. Respecto de la cuestión relativa a los requisitos exigidos para cancelar las cargas posteriores, en el presente caso la anotación preventiva de embargo letra B, como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 10 de diciembre de 2015), para que tenga lugar la cancelación de los asientos relativos al derecho del comprador y a los que de quienes de él traigan causa, es necesario que se acredite fehacientemente la realidad de todos los presupuestos sobre

los que se asienta la resolución (vid. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 56, 175.6.^a, 238 y 239 del Reglamento Hipotecario).

Los terceros, cuyo derecho ha sido inscrito o anotado, quedan 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.

Ello les permite, si así les interesa, pagar lo que falte (cfr. artículo 1158 del Código Civil), pues una vez producida la resolución ha de considerarse retroactivamente que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente. Así ha sido declarado por el Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 11 de octubre de 1995), por entender que la resolución produce sus efectos 'ex tunc' y no 'ex nunc', de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traiga causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513, número 6, 529 y 1124 del Código Civil, y 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995 y Resolución de 1 de abril de 2011).

4. Siendo así en el ámbito judicial, en el ámbito extrajudicial la conclusión a la que debe llegarse es que el artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario impone la consignación o depósito del precio íntegro de la compraventa a favor de los titulares de derechos posteriores, aunque no haya entrega de dinerario, en cuanto tal precio pasará a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que tenía el inmueble de modo que los derechos que antes recaían sobre el inmueble recaigan ahora sobre el precio".

Esta resolución no hace sino ratificar a la anterior Resolución.

En definitiva, y como conclusión, si se sigue la postura del Registrador de la Propiedad de Caravaca, aquí combatida, me veo limitado en el ejercicio de mis derechos, lo que va en contra del principio de legitimación registral, ya que el Registro ha publicado y publica el derecho a mi readquisición, desde el momento de inscripción de la liquidación del condominio con condición resolutoria (11 de enero de 2017).

Esta postura es contraria también al principio de que el fraude no ha de presumirse. Si efectivamente lo hay, existen mecanismos legales incluso penales para combatirlo. Pero la solución no es ir contra lo que la ley permite y regula.

Y en ningún caso en la realización extrajudicial de la condición resolutoria se exige la intervención de los titulares de cargas posteriores. (No lo hemos encontrado, por más que hemos leído el artículo 175 del Reglamento Hipotecario).

Y proceder a la reinscripción sin cancelar la carga es una solución estéril que no resuelve nada. ¿A qué efectos se les cita a los titulares de cargas posteriores en un procedimiento judicial?

Entiende esta parte que, si para inscribir la hipoteca, en su día, no requirieron mi consentimiento ni mi citación, fue porque en nada iba a afectarme dicha hipoteca, pues el acreedor hipotecario conocía (o debía conocer) la condición resolutoria en mi favor, y aun así aceptó constituir la hipoteca.

Pues en justa reciprocidad, si para inscribir la hipoteca, en su día, no requirieron mi consentimiento ni mi citación, ahora, para yo cancelarla, no debo necesitar ni el consentimiento ni la citación del acreedor hipotecario.

En este caso, además, la hipoteca constituida es un reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria: esto es, la garantía se constituye después de la deuda, no a la vez, por lo que las consecuencias también son distintas en nuestro ordenamiento jurídico, al tratarlos por ejemplo la legislación concursal, como negocios rescindibles, evitando, así, la posibilidad de acuerdos que supongan un gravamen en perjuicio de terceros con derechos anteriores y preferentes que no han prestado su consentimiento.

Los derechos de los titulares de las cargas posteriores se protegen mediante la consignación o depósito del precio pagado en su favor, aunque no haya entrega de dinerario, pues tal precio pasa a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que tenía el inmueble, de modo que los derechos que antes recaían sobre el inmueble recaen ahora sobre el precio.

En este caso, además, la hipoteca constituida es un reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria; ello supone que la garantía se constituye después de la deuda, no a la vez, por lo que las consecuencias jurídicas de ello también son distintas en nuestro Derecho (Por ejemplo, son considerados por la legislación concursal como negocios rescindibles, al ser una constitución de garantías reales a favor de obligaciones preexistentes o de las nuevas contraídas en sustitución de aquéllas, además de tener especialidades fiscales).

Se pregunta esta parte, entonces, ¿por qué no se requirió mi consentimiento o citación, evitando, así, la posibilidad de un acuerdo que supone una carga en mi perjuicio pese a constar inscrito mi derecho a la readquisición del bien mediante el eventual ejercicio de la condición resolutoria? ¿No sería mejor, y más lógico, cancelar la carga posterior, y si el titular de derechos posteriores se cree con derecho que sea él quien inicie acciones para proteger su derecho?

Lo contrario es evidente que atenta al axioma general registral “prior in tempore potior in iure”, pues resultaría que es el primero en anotar (el titular de la condición resolutoria) quien tiene que ejercitar acciones para hacer valer sus derechos registrales, y no al revés.

Si al final esto es así, ¿para qué sirve la inscripción de una condición resolutoria explícita?, pues la facultad de resolver judicialmente ya existe en todas las obligaciones recíprocas, ex artículo 1124 del Código Civil.»

IV

El registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1124 y 1504 del Código Civil; 1, 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 56, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000 y 16 de abril y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 2007, 9 de junio y 4 y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero de 2012, 17 de mayo y 10 de julio de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero, 15 y 17 de septiembre y 10 de diciembre de 2015, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016, 5 de julio de 2017 y 10 de octubre de 2018.

1. El presente recurso tiene como objeto una instancia solicitando la reinscripción del 50% de dos fincas registrales al anterior condueño que en la escritura de disolución de comunidad no se adjudicó las fincas, sino solo el derecho a cobrar del adjudicatario el valor de sus derechos. El pago de estas cantidades se garantizó con condición resolutoria. Con posterioridad, el adjudicatario constituyó hipoteca sobre las señaladas fincas.

Se solicita la reinscripción como consecuencia del ejercicio de esta condición resolutoria. Para ello se acompañan fotocopia de resguardo de depósito en la Caja General de Depósitos por un importe de 7.000 euros en favor del otro comunero y de la titular de un derecho de hipoteca constituido por este sobre el pleno dominio. Se acompaña también acta de notificación y requerimiento dirigida al comunero adjudicatario y fotocopia del título de constitución de la condición resolutoria.

El registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos: «1/ no se aporta copia autorizada de la escritura de extinción de condominio objeto de resolución, sino solo fotocopia de la misma; 2/ no se aporta original del resguardo de depósito en la Caja

General de Depósitos, sino solo fotocopia del mismo; y 3/ aún subsanados los dos defectos anteriores, solo cabe la reinscripción del dominio, pero no la cancelación de la hipoteca posterior por falta de notificación a su titular o consentimiento del mismo».

2. Con carácter previo, debe recordarse que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con dicha concreta calificación, rechazándose, como ha reiterado este Centro Directivo, cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, ya que el recurso tiene como objeto valorar si la calificación es fundada en derecho teniendo únicamente en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

A esta doctrina se refiere Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que en su fundamento tercero expresa: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

El recurrente acompaña al escrito de recurso una serie de documentos (originales del resguardo de depósito o consignación y del título de constitución de la condición resolutoria) que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni tampoco posteriormente para intentar la subsanación de los defectos observados.

3. Es doctrina reiterada de esta Dirección General sobre la condición resolutoria explícita (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») que la reinscripción del inmueble en favor del vendedor, como consecuencia del ejercicio de la facultad de resolución pactada al amparo de los artículos 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario, está sujeta a determinados requisitos para salvaguardar la posición jurídica de las partes. La Resolución de 16 de enero de 2019 los resume así: «Según la reiterada doctrina fijada por este Centro Directivo, la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de “restituirse lo que hubiera percibido”, en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil».

4. Respecto de los dos primeros defectos consignados en la nota de calificación, a la vista de lo expuesto, no cabe sino confirmar el criterio del registrador, recordando que, conforme a los principios generales de exigencia de titulación pública (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), no es posible aceptar la presentación de meras fotocopias.

5. En relación con los efectos que la resolución de la disolución del condominio pueda tener frente al titular del derecho real de hipoteca que se inscribió con posterioridad a la condición resolutoria, debe partirse de que, dada la singular relevancia del cumplimiento de la condición, este ha de ser probado adecuadamente, no bastando el mero lapso del tiempo en que la obligación garantizada deba ser cumplida. En la demostración de ese incumplimiento han de intervenir todos aquellos que pudieran verse afectados.

En los casos de ejecución judicial de la condición resolutoria ha señalado este Centro Directivo que una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que sólo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos. Por todo ello, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión.

En los supuestos en los que el desenvolvimiento de la condición resolutoria se realiza de forma extrajudicial, también ha indicado esta Dirección General que, en relación con los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición, es necesario que la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial (Resoluciones de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998 y 15 de noviembre de 2005), pues no necesariamente han de soportar cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata así de evitar que transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la misma, disminución de las cantidades por consignar, etc.), en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que no hayan prestado su consentimiento.

Por ello, debe confirmarse la nota de calificación, en tanto exige el consentimiento del titular registral de la hipoteca cuya cancelación total o parcial se pretende como efecto del ejercicio de la condición resolutoria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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