

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9587 *Resolución de 8 de mayo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Pavimentos Moraga S.C.L., contra la negativa del registrador de la propiedad nº 1 de Albacete, a inscribir la cancelación de una condición resolutoria inscrita.*

En el recurso interpuesto por la entidad mercantil «Pavimentos Moraga S.C.L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Albacete número 1, don Flavio Muñoz García, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria inscrita.

Hechos**I**

Mediante escrito de fecha 25 de agosto de 2008, la entidad Pavimentos Moraga S.C.L., solicitó la rectificación de los asientos del Registro para la cancelación de una condición resolutoria explícita inscrita, por entender que la facultad resolutoria estipulada en la escritura pública de permuta de finca urbana por obra futura, que motivó la inscripción, tenía meramente efectos personales inter partes.

II

Presentada copia autorizada de dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación del precedente documento el Registrador interino que suscribe no ha accedido a la inscripción solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1. El documento que precede fue presentado en este Registro el día 26 de agosto de 2006, asiento número 254 del diario 137. 2. En dicho documento se solicita la rectificación del Registro mediante la cancelación de una condición resolutoria que consta inscrita el día 20 de febrero de 2006, en virtud de escritura otorgada el día 18 de enero de 2006, ante el Notario de Albacete, don Miguel Ángel Vicente Martínez, número de protocolo 148, que causó la inscripción 30 de las fincas registrales números 34.054 y 34.055. No se accede a esta pretensión en base a los siguientes argumentos: Primero. La inscripción se practicó con fecha veinte de febrero de 2006 (hace más de dos años y medio) conforme al contenido del título. Así, por lo que aquí respecta, la estipulación sexta de la escritura establece «El plazo establecido entre las partes contratantes para la entrega de las unidades de obra acordadas, con su correspondiente cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación y con enganches de luz, agua y demás servicios y suministros, se realizará antes de los treinta meses, a contar desde la concesión de la licencia municipal de obras. No obstante lo anterior, el plazo máximo para la entrega de la contraprestación pactada es de cuatro años y seis meses contados desde el otorgamiento de la presente escritura. Transcurrido dicho plazo, sin que las unidades de obras hayan sido entregadas a la parte cedente, ésta podrá resolver de pleno derecho la presente escritura, con pérdida, para la entidad cesionaria, de todas las cantidades entregadas en concepto de indemnización de daños y perjuicios.» Al practicar la inscripción se hizo constar lo siguiente: «El plazo establecido entre las partes contratantes para la entrega de las unidades de obra acordadas, con su correspondiente cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación y con enganches de luz, agua y demás servicios y suministros, se realizará antes de los treinta meses, a contar desde la concesión de la licencia municipal de obras. No obstante lo anterior, el plazo máximo para la entrega de la contraprestación pactada es de cuatro años y seis meses contados desde

el otorgamiento de la presente escritura. Transcurrido dicho plazo, sin que las unidades de obras hayan sido entregadas a la parte cedente ésta podrá resolver de pleno derecho la presente escritura, con pérdida, para la entidad, cesionaria, de todas las cantidades entregadas en concepto de indemnización de daños y perjuicios. «Como vemos el contenido es exacto y totalmente coincidente, por lo que no se puede alegar la existencia de error alguno. Sólo se subrayó y se marcó en negrita la expresión «ésta podrá resolver de pleno derecho» para destacar la importancia de cara a terceros consultantes del Registro, podría tener esta condición resolutoria, que garantiza el cumplimiento de la contraprestación principal, en un plazo totalmente determinado, que finaliza el día 18 de julio de 2010. Segundo. Al realizar el acta de inscripción, el Registrador está obligado a hacer constar el derecho que se inscribe con su carácter, titularidad y condiciones (artículos 9, 2.ª de la Ley Hipotecaria y 51.10 del Reglamento Hipotecario). Una de las finalidades del Registro es facilitar el tráfico jurídico, de manera que los terceros tengan conocimiento exacto de los derechos reales, sus cargas y condiciones y por ello es lógico la exigencia legal establecida. Además existen numerosas sentencias de los Tribunales y Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado –que en su día se aportaran, si fuere necesario– que señalan que ante la existencia de una cláusula que faculta a resolver si en determinado plazo no se procede a la entrega de contraprestación se debe inscribir la condición resolutoria estipulada «ya que la trascendencia real de lo estipulado es incuestionable en cuanto afecta al propio derecho inscrito». En base a ello se señaló en el acta de inscripción la condición establecida. Tercero. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y la rectificación del Registro conforme a lo que dispone el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria exige el consentimiento de los interesados o en su defecto resolución judicial que declare la inexactitud. El interesado alega que se ha cometido un error de concepto –que como es evidente no se ha producido–, pero siempre será necesario, en todo caso, el consentimiento de los interesados o resolución judicial (artículo 40 de la Ley Hipotecaria). Cuarto. El interesado alega que la verdadera voluntad de las partes no era establecer una condición resolutoria, pero, además de lo anteriormente alegado, el Registrador no puede saber la verdadera voluntad de las partes; las partes al celebrar un contrato pueden prescindir de cualquier garantía o establecer acumulativamente varias garantías personales o reales, pero el Registrador sólo puede calificar teniendo en cuenta el contenido del documento y los libros del Registro. Si la voluntad de las partes fuera la que menciona el solicitante sería facilísimo que de común acuerdo otorgaran una escritura en la que rectificaran el contenido de la estipulación Sexta; prueba de que no es la voluntad de las partes es que no se ha realizado esa escritura de rectificación. Por otro lado, la condición resolutoria podría tener alguna relevancia de cara a terceros, pero la controversia se encuentra planteada entre las dos partes contratantes. La precedente calificación podrá recurrirse gubernativamente en el plazo de un mes a contar de la fecha de notificación de esta nota, o ser impugnada ante los tribunales, en los términos establecidos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Igualmente podrá instarse, en el plazo de quince días a contar de la fecha de notificación de esta nota, el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 18.3 de la Ley Hipotecaria y desarrollado por Real Decreto de 1 de agosto de 2003 y por Resolución de la D.G.R.N. de igual fecha. Queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación de defectos. De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999, de 13 de diciembre, el solicitante de la inscripción, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos: 1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) «Registro de la Propiedad», del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles» (artículo 1 de la Ley Hipotecaria); «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la

Propiedad, no perjudican a tercero» (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); «El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos» (artículo 607 del Código Civil); «Los Registros serán públicos para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos» (artículo 221 de la Ley Hipotecaria). «BCIR-FLOTI» (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, «... para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario» (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario). 2. De los Registros de la Propiedad están obligados a suministrar a la Dirección General del Catastro los siguientes datos: «la identidad de los titulares o adquirentes de los citados bienes inmuebles o derechos; número de identificación fiscal y su domicilio; los datos de localización del inmueble, el número de finca registra) y la referencia catastral que conste en el documento autorizado o, en su caso, la no aportación por los otorgantes de dicha referencia». (Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y artículo 2.1 Orden de 23 de febrero de 1999). 3. De lo establecido por el apartado sexto de la instrucción de la D.G.R.N., dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que «Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un periodo de tres años». 4. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativos a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza. Albacete, a 9 de septiembre de 2008. El Registrador. Flavio Muñoz García.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Herminio Moraga Serrano, en nombre y representación de «Pavimentos Moraga S.C.L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 27 de octubre de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: que no existe verdadera condición resolutoria, por la que ni siquiera se practicó liquidación tributaria; que el principio de rogación es básico en el procedimiento registral, de manera que el registrador debe ceñirse a lo interesado; que no toda cláusula contractual que faculte a resolver ante la falta de entrega de la contraprestación en determinado plazo es equiparable a una condición resolutoria explícita; que sobre la diferencia entre el pacto resolutorio del artículo 1.124 del Código Civil y la condición resolutoria explícita inscribible en el Registro se pronuncian entre otras muchas las resoluciones de 3 de junio de 1962 y 3 de junio de 1961; que no todo pacto en el que se prevea el efecto resolutorio es equiparable sin más a la condición resolutoria explícita; que la cláusula sexta del título inscrito no es una condición resolutoria explícita con efectos frente a terceros; que la interpretación de la cláusula no deja duda de la intención de los contratantes; que la obligación se garantizó con aval bancario a primer requerimiento, precisamente con la finalidad de establecer la condición resolutoria explícita como garantía que impediría la financiación hipotecaria. Instada la rectificación, debe procederse, según el recurrente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 323 del Reglamento Hipotecario y proceder a su rectificación, debiendo ser el registrador el que de oficio la promoviera.

IV

Don Miguel Ángel Vicente Martínez, Notario de Albacete, como autorizante de la escritura de permuta o cesión a cambio de obra que motivó la inscripción de la cancelación de la condición resolutoria cuya cancelación ahora se solicita, informó en fecha 5 de noviembre de 2008, que tal inscripción obedeció a un grave error material del Sr. Registrador, pues cuando se quiere pactar una condición de tal naturaleza se utilizan expresiones inequívocas, que no dejan lugar a dudas sobre su constitución; en el caso que nos ocupa la voluntad de las partes no fue constituir una condición resolutoria expresa, ya que la contraprestación a favor de los cedentes se garantizó con aval bancario.

V

El Registrador emitió informe el día 7 de noviembre de 2008, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; artículos 1, 33, 40, 66, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; artículos 314 a 331 de su Reglamento; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 de septiembre de 2005 y 31 de enero de 2006.

1. En el Registro de la Propiedad figura inscrita como condición resolutoria explícita la siguiente cláusula de una escritura de cesión por obra futura: la estipulación sexta de la escritura establece «El plazo establecido entre las partes contratantes para la entrega de las unidades de obra acordadas, con su correspondiente cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación y con enganches de luz, agua y demás servicios y suministros, se realizará antes de los treinta meses, a contar desde la concesión de la licencia municipal de obras. No obstante lo anterior, el plazo máximo para la entrega de la contraprestación pactada es de cuatro años y seis meses contados desde el otorgamiento de la presente escritura. Transcurrido dicho plazo, sin que las unidades de obras hayan sido entregadas a la parte cedente, ésta podrá resolver de pleno derecho la presente escritura, con pérdida, para la entidad cesionaria, de todas las cantidades entregadas en concepto de indemnización de daños y perjuicios.» El recurrente solicita la cancelación por entender que la cláusula tiene alcance puramente personal; el registrador deniega la cancelación por considerar que no se ha producido ningún error de concepto y que la rectificación de los asientos requiere consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial.

2. En efecto, es doctrina reiterada de esta Dirección General (Vid. resoluciones citadas en los vistos entre otras muchas) que al tratarse de una inscripción ya efectuada y encontrarse los asientos bajo la salvaguarda de los Tribunales, con arreglo al artículo 1º de la Ley Hipotecaria, su modificación sólo podría realizarse mediante el consentimiento del o de todos los titulares registrales que se encontrasen legítimamente acreditados (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (Vid. también artículos 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria), pues en caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (Cfr. artículo 24). No es por tanto ya el procedimiento adecuado el recurso contra la calificación de los registradores, cuyo ámbito se circunscribe a revisar las calificaciones del Registrador por las que se suspende o deniega la inscripción solicitada (artículo 66 de la Ley Hipotecaria), sino que lo serán los Tribunales, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y, con la intervención del titular registral, se obtenga sentencia firme acordando la rectificación (artículo 40 Ley Hipotecaria).

3. Tampoco es procedente el procedimiento de rectificación de errores de concepto o materiales, pues para poder acudir a él, es preciso que se trate claramente de tales errores y así lo reconozca el Registrador, lo que no ocurre en este caso, en el que el registrador mantiene como correcta la inscripción practicada. Si a eso se añade que la condición resolutoria explícita no requiere la utilización de fórmulas sacramentales, y que

la determinación de su alcance personal o real es un problema de interpretación jurídica, debemos concluir que la única vía de cancelación de la condición resolutoria inscrita es el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme en procedimiento dirigido contra él.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 8 de mayo de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.