

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8672 *Resolución de 6 de julio de 2013, 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 Valladolid n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don César G. R., abogado, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña María de la Concepción Molina Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.

Hechos

I

Por el notario de Valladolid, don Javier Gómez Martínez, se autoriza con fecha 28 de diciembre de 2012 escritura pública numero 2.375 de su protocolo en la que los cónyuges don J. L. G. S. y doña M. J. A. R. G. donan una mitad indivisa de la finca registral numero 21.807 a sus dos hijos don Cesar y don Raúl G. R. por mitad y en proindiviso. Igualmente solicitan la cancelación por prescripción de la condición resolutoria que grava la finca a favor de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo, en los términos que resultan de la escritura de compraventa otorgada el día 16 de marzo de 1984, ante el notario de Madrid, don Alfonso Ventoso Escribano, que motivo la inscripción primera de dicha finca.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, el día 20 de marzo de 2013, número de entrada 907, asiento de presentación número 1.123 del Diario 53 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Se presenta en el Registro primera copia del documento referido, mediante el que los cónyuges don J. L. G. S. y doña M. J. A. R. G. donan una mitad indivisa de la finca registral numero 21.807 a sus dos hijos don César y don Raúl G. R. por mitad y en proindiviso. Igualmente se solicita en el precedente documento la cancelación por prescripción de la condición resolutoria que grava la finca a favor de la entidad Sepes en garantía de las siguientes obligaciones “[...] Quinto.—Hasta tanto no estén totalmente construidas las construcciones e instalaciones a realizar en la parcela vendida conforme al proyecto aprobado por Sepes, no podrá el adquirente gravar ni enajenar la misma por actos ínter vivos total o parcialmente, sin la autorización expresa de Sepes. El nuevo adquirente en su caso quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del transmitente [...] Este contrato quedará resuelto de pleno derecho y con transcendencia real a instancia de Sepes en los siguientes supuestos: 1.—Si el adquirente no presentara para su aprobación a Sepes, dentro del plazo establecido en la estipulación tercera —seis meses— los proyectos definitivos de las construcciones e instalaciones a efectuar en la parcela. 2.—Si el adquirente no comenzare o concluyere las obras de construcción en la forma y plazos establecidos en la estipulación cuarta —seis meses y tres años respectivamente—. 3.—Si la construcción no se acomodara a los proyectos aprobados por Sepes. 4.—Si el adquirente incumpliese la limitación establecida en la estipulación quinta.”. No consta en el historial registral de la referida finca 21.807 la declaración de ninguna obra nueva sobre la misma, figurando inscrita como parcela de terreno. Fundamentos de derecho: Primero.—Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su

Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. Segundo.–Los artículos 3 de la Ley Hipotecaria establece que: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos” y el artículo 23 del mismo cuerpo legal dispone que: “el cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución llega a verificarse”. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece que: “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 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”. Tercero.–La resolución de la DGRN de 26 de abril de 2006, partiendo de que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y que, con carácter general, los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40, 82, 220 Ley Hipotecaria) considera que el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el Registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que se refiere exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Como ya ha señalado la DGRN para que puedan ser canceladas las condiciones resolutorias es necesario el consentimiento de sus respectivos titulares, o por medio de una resolución firme dictada en procedimiento dirigido contra dichos titulares, conforme determinan los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria ya que la prescripción, como fenómeno de hecho que se produce fuera del registro, queda sujeta a la exclusiva competencia de los Tribunales de Justicia. Acuerdo: 1.–Suspender la inscripción de la donación en tanto no se aporte la autorización de Sepes conforme a lo establecido en la estipulación quinta. 2.–Suspender la cancelación de la condición resolutoria solicitada en tanto no se aporte escritura pública en la que Sepes preste su consentimiento para ello o testimonio de la resolución judicial firme que así lo ordene. Contra el presente (...). Valladolid, nueve de abril del año dos mil trece La registradora (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior calificación, don César G. R., abogado, interpone recurso el día 24 de mayo de 2013 en virtud de escrito en el que resumidamente alega lo siguiente: Que tanto la prohibición o limitación a la libre disposición de la parcela como la condición resolutoria expresa contenidas en la escritura quedaban afectas al inicio de un proceso tendente a la edificación de la parcela el cual debería de haberse comenzado, como fecha tope, el día 23 de septiembre de 1984, esto es transcurridos 6 meses desde la firma de la escritura de compraventa; Que con independencia de que no conste en el historial registral de la finca ninguna declaración de obra nueva, ningún derecho o facultad limitativa del dominio por definición legal puede tener una duración indefinida o indeterminada por así prohibirlo precisamente el principio hipotecario de determinación;

Que las obligaciones aseguradas con la condición resolutoria son todas ellas de carácter personal y que las acciones inherentes a su ejercicio están sujetas al plazo de prescripción de 15 años establecido en el artículo 1964 del Código Civil; Que el plazo de ejercicio se agotó el 23 de septiembre de 1998, y si a esta fecha le sumamos el plazo de 5 años establecido en el artículo 177, párrafo 1.º, del Reglamento Hipotecario llegaríamos a 23 de septiembre de 2003, momento a partir del cual se debería declarar de oficio la caducidad de los asientos siempre que no conste, como es el caso, asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su contenido. Con ello se acredita el imposible juego, cara al futuro, de un evento resolutorio máxime cuando ha pasado la friolera de 29 años desde que se constituyeron las obligaciones a favor de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo, y, Que, al declarar el Código Civil extinguido el derecho al no haberse ejercitado ninguna acción para exigir el cumplimiento de las obligaciones, podrán cancelarse las inscripciones sin necesidad de que la persona a favor de la cual se practicó la inscripción preste su consentimiento en aplicación del artículo 82 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria.

IV

La registradora emitió informe el 11 de junio de 2013, del que resulta que el notario autorizante no realizó alegaciones, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1255, 1964 y 1973 del Código Civil; 1, 18, 23, 40 y 82 de La Ley Hipotecaria; 177 de su Reglamento; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 1978, 20 de abril y 31 de julio de 1989, 26 de abril y 18 de mayo de 2006, 26 de octubre de 2007, 23 de enero y 17 de octubre de 2008, 14 de julio de 2010 y 27 de junio de 2012.

1. Es objeto de debate en este expediente si es posible la cancelación de una condición resolutoria por transcurso del plazo para su ejercicio sin consentimiento de su titular registral y consecuentemente la prohibición de disponer, que constituye una de las obligaciones garantizadas por esta, posibilitando la inscripción de la escritura de donación presentada.

2. En la cláusula cuarta de la escritura de segregación y compraventa que motivo la inscripción 1.ª de la finca 21.807, se pactaron una serie de obligaciones sometidas a plazo que se garantizaron con condición resolutoria, pero no se pactó plazo alguno para el ejercicio de tal condición, por lo tanto, la ausencia de una cláusula que contuviese esta limitación temporal de la facultad resolutoria que habría determinado que del propio Registro se desprendiese, una vez transcurrido el tiempo pactado, la extinción del derecho inscrito, impide que sean de aplicación las normas relativas a la caducidad de los asientos como consecuencia de la limitación convencional del plazo para el ejercicio de las correspondientes acciones alegadas por el recurrente (artículo 82.2 *in fine* de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento).

3. Queda pues analizar si resulta aplicable el párrafo segundo, inciso primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria para el caso de que el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la ley. La prescripción, como regla general, no puede ser apreciada sino por vía judicial, ya que a diferencia de la caducidad que opera *ipso iure*, en la prescripción pueden existir supuestos de interrupción de la misma que escapen a la calificación registral por no tener reflejo en el Registro (vid. artículo 1.973 del Código Civil), tanto nuestro ordenamiento hipotecario como la doctrina reiterada de este Centro Directivo establece que la rectificación del Registro, y la cancelación no es sino una modalidad, precisará bien el consentimiento del titular registral, bien resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículos 1, 38, y 40 de la Ley Hipotecaria) de ahí el carácter ciertamente excepcional del sistema de cancelación

previsto en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, precisándose para su operatividad que la extinción del derecho inscrito resulte de manera clara, precisa, e indubitada.

4. Estos requisitos no se cumplen en el caso que nos ocupa, ya que tanto el cumplimiento de la obligación garantizada, el proceso de construcción de determinadas edificación e instalaciones, como el ejercicio de la acción tendente a su resolución han podido desarrollarse extrarregistralmente. En este sentido, tampoco resulta probada la relación de fechas en las que el recurrente apoya el transcurso del plazo legal de ejercicio de la acción (quince años por aplicación del artículo 1.964 del Código Civil según quedó declarado en reiteradas resoluciones de esta Dirección General), ya que parte del primer plazo de seis meses a que hace referencia el primer supuesto de resolución, que por cierto debió computarse desde el 16 de marzo de 1984, fecha de la escritura de compraventa, supuesto cuyo contenido es el siguiente –«Si el adquirente no presentara para su aprobación a Sepes, dentro del plazo establecido en la estipulación tercera, seis meses, los proyectos definitivos de las construcciones e instalaciones a efectuar en la parcela»– lo que supone que no se presentó el proyecto definitivo para su aprobación por Sepes, circunstancia esta que no se acredita y que difícilmente puede acreditarse sin la intervención de dicha sociedad. Además no puede obviarse que la garantía comprende también el contenido de los restantes supuestos resolutorios 2, 3 y 4 que fijan respectivamente sucesivos periodos de cumplimiento, seis meses desde la aprobación del proyecto por Sepes, aprobación para la que no se fija tope de emisión, y tres años para finalizarla, el acomodamiento de la construcción al proyecto aprobado por Sepes y el último de ellos que garantiza la prohibición de disponer de la cláusula quinta «Hasta tanto no estén totalmente construidas las construcciones e instalaciones a realizar en la parcela vendida conforme al proyecto aprobado por Sepes...». Por lo tanto al no constar probado de forma clara y precisa el incumplimiento del primer supuesto garantizado, ni de ninguno de los restantes, difícilmente puede establecerse el plazo inicial de computo del ejercicio de la acción y en consecuencia el de su extinción. Siendo necesario por tanto para ello, bien el consentimiento del titular registral, bien resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente.

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, 6 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.