

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11534** *Resolución de 16 de octubre de 2014, 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 Yecla, por la que se suspende la inscripción de la resolución de una compraventa garantizada con condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don J. J. M. S., en nombre y representación de la mercantil «Cerámicas Yecla, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Yecla, doña Elena María Arsuaga Blanes, por la que se suspende la inscripción de la resolución de una compraventa garantizada con condición resolutoria.

Hechos

I

En escritura de compraventa otorgada por doña Y. C. G., como compradora, y don Francisco y don Alfonso A. I., como vendedores, se aplazó parte del precio aplazado, garantizándose su pago mediante condición resolutoria. Posteriormente, los citados don Francisco y don Alfonso A. I. ceden su crédito a la sociedad mercantil «Cerámicas Yecla, S.A.».

En acta autorizada el día 26 de mayo de 2014 por la notaria de Yecla, doña Ana Martínez Martínez, la citada sociedad notifica a doña Y. C. G. que, habiendo transcurrido el plazo establecido para el pago del precio aplazado derivado de la compraventa sin que se haya efectuado el mismo, se le requiere para que lo realice y, en caso de no producirse y en base a la condición resolutoria establecida en la citada escritura, se dará por resuelta la misma, en los términos que en ella se establecen. Constan unidas a dicho acta sendas diligencias de notificación que finalmente se efectúa mediante correo certificado con acuse de recibo. En diligencia extendida el día 19 de junio de 2014, doña Y. C. G. contesta al requerimiento mediante escrito que queda incorporado a la matriz, en el que manifiesta que el pago pendiente se garantiza mediante aval bancario, que se encuentra depositado judicialmente, y será entregado en el momento procesal oportuno, y que ha interpuesto demanda judicial frente a los vendedores y frente a «Cerámicas Yecla, S.A.», y es el motivo por el que se ha retenido el pago. Para ello, se aporta como prueba, que se incorpora al acta, la demanda presentada que ha originado el procedimiento ordinario número 223/2014 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Yecla.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Yecla, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Yecla El Registrador que suscribe, previa calificación del precedente documento (escritura pública autorizada por el Notario doña Ana Martínez Martínez, número de Protocolo 504/2014, presentada en este Registro de la Propiedad el día 25 de junio de 2014, causando el asiento nº 3343 del diario 140), tras examinar los antecedentes del Registro, ha resuelto suspender las operaciones registrales solicitadas con base en los siguientes 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 sus 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.—De los artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria resulta el principio general de que para la cancelación de cualquier derecho inscrito en virtud de escritura pública es necesario el consentimiento de su titular en una nueva escritura pública o, en defecto de tal consentimiento, testimonio de sentencia firme dictada en procedimiento judicial en que haya sido parte. No obstante, conforme al mismo artículo 82 de la Ley y al 175 de su Reglamento procede también la cancelación cuando se trate de un derecho de duración limitada y en el Registro conste el plazo por el que se constituyó o la causa de la que depende su extinción, si resulta acreditada esta última. Por su parte, el artículo 23 de la Ley Hipotecaria 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 de un derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse» Por último, el artículo 1504 del Código Civil establece que «En la venta de bienes inmuebles, aún cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aún después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle un nuevo término». Tercero.—En la presente acta se solicita que, una vez transcurrido el plazo para el pago pactado en escritura cuyo cumplimiento fue garantizado con condición resolutoria y requerido de pago el deudor, concediéndole un plazo de 15 días para realizar el pago sin que este se haya realizado, se proceda a la resolución de la venta garantizada con condición resolutoria y la inscripción de las fincas afectadas por la misma a favor del titular de la condición resolutoria. Seguidos los trámites marcados por la normativa, y los específicos pactados por las partes en escritura, sin embargo, surge un obstáculo que impide la reinscripción (en este caso inscripción a favor de un tercero a quien le fue cedido el derecho), pues es necesario que el requerido no muestre oposición, y de la propia acta resulta que el requerido no sólo ha formulado oposición verbal a la resolución, sino que ha interpuesto demanda contra el vendedor por incumplimiento de contrato (no se han entregado las fincas en las condiciones pactadas) y es por eso por lo que se ha retenido el pago. Para ello se aporta como prueba, que se incorpora al acta, la demanda presentada. y además, aval bancario por la cantidad pendiente de pago para el caso de que no le sea reconocida su pretensión. En este sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones, entre ellas la de 29 de diciembre de 1982, 19 de julio de 1994 o la de 8 de mayo de 2003, en las que exige claramente para que se pueda reinscribir el bien la falta de oposición por parte del comprador, ya que si hay oposición, lo procedente es suspender dicha reinscripción hasta que la cuestión sea resuelta por los tribunales. Calificación Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la cancelación solicitada por el defecto subsanable siguiente: Haberse formulado oposición por parte del comprador a la resolución de la venta. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días conforme a lo dispuesto en los artículos 323 y 322 de la Ley Hipotecaria. No se practica Anotación Preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de 10 días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación (...) En Yecla, a 25 de junio de 2014 (firma ilegible). Fdo. Elena María Arsuaga Blanes».

III

Contra la anterior calificación, don J. J. M. S., en nombre y representación de la mercantil «Cerámicas Yecla, S.A.», interpuso recurso mediante escrito, de fecha 24 de julio de 2014, en el que resumidamente expone: Se opone a la calificación de la registradora por entender que consta acreditado el incumplimiento de la parte compradora, sin que se haya efectuado el pago en el plazo previsto en la escritura pública, activándose por tanto la condición pactada en dicha escritura, en la que la propia parte compradora manifestó conocer y recibir los inmuebles objeto de venta. Igualmente, se opone en tanto se alega incumplimiento del vendedor, si bien esta parte nada tiene que ver con el vendedor y cedente del crédito y por tanto con el comprador-requerido, por lo que habrá de pagar o asumir la condición resolutoria aceptada en su día. Advierte que el aval se emite a favor de «Cerámicas Yecla, S.A.», no del vendedor de quien trae causa, sin que pueda cuestionar el requerido la cesión del crédito que se produjo entre los vendedores y «Cerámicas Yecla, S.A.», siendo éste un negocio jurídico lícito, que en nada afecta a las obligaciones y derechos e intereses del requerido, que debe limitarse a cumplir la obligación de pago. Fundamenta su recurso en los artículos 23 de la Ley Hipotecaria, 59 del Reglamento Hipotecario y 1504 y 1526 a 1537 del Código Civil. Finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación.

IV

La registradora emitió su informe, manteniendo íntegramente la nota de calificación, y formó expediente, que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1123, 1124, 1154, 1158, 1504 y 1526 a 1537 del Código Civil; 11, 18, 19 bis y 107 de la Ley Hipotecaria; 59 y 175.6 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993 y 20 de febrero, 16 de marzo y 11 de octubre de 1995; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000, 8 de mayo de 2003, 19 de junio de 2007, 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 y 14 de abril y 24 de julio de 2014.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En escritura de compraventa celebrado entre doña Y. C. G., como compradora, y don Francisco y don Alfonso A. I., como vendedores, se aplazó parte del precio aplazado, garantizándose su pago mediante condición resolutoria.

– Posteriormente, los citados don Francisco y don Alfonso A. I., ceden su crédito a la sociedad mercantil «Cerámicas Yecla, S.A.». Dicha cesión consta inscrita.

– La citada sociedad, después de requerir el pago mediante acta autorizada el día 26 de mayo de 2014, en los términos señalados en la escritura de compraventa y en base a la condición resolutoria establecida en la citada escritura, da por resuelta la misma y solicita la inscripción a su favor de la finca transmitida.

– La registradora se opone a la inscripción señalando que es necesario que el requerido no muestre oposición, y de la propia acta resulta que el requerido no sólo ha formulado oposición verbal a la resolución, sino que ha interpuesto demanda contra el vendedor por incumplimiento de contrato. Para ello, se aporta como prueba, que se incorpora al acta, la demanda presentada y, además, aval bancario por la cantidad pendiente de pago que se encuentra depositado en el mismo Juzgado, para el caso de que no le sea reconocida su pretensión.

2. El recurso no puede prosperar. El artículo 1504 del Código Civil, exige que se practique un requerimiento (notarial o judicial), mediante el cual el vendedor notifica su decisión de que ha optado por la resolución del contrato. Esta facultad resolutoria, si bien es de ejercicio unilateral, requiere para ser eficaz –sin tener que recurrir a una decisión judicial que la declare– su adecuada notificación al otro contratante, y que éste no se oponga.

Por lo tanto, la resolución prevista en el citado artículo, sólo puede tener lugar cuando aparte, en su caso, de la consignación prevista en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario (que tampoco consta que se haya efectuado en este caso, si bien dicha circunstancia no se ha tenido en cuenta en la nota de calificación), el comprador no se oponga a ello; pues, en caso contrario, surge una cuestión de hecho que queda fuera de la calificación registral y ha de ser resuelta por los tribunales, momento hasta el cual no cabe la reinscripción a favor del vendedor.

De la misma forma, el solo cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario no bastan para obtener la inscripción a favor del vendedor, pues debe acreditarse también, tanto el cumplimiento por éste de las obligaciones que para él derivan de la propia cláusula pactada, como el consentimiento o allanamiento del comprador a la resolución o, subsidiariamente, la pertinente resolución judicial estimatoria de la resolución.

Como ha reiterado este Centro Directivo en multitud de ocasiones la reinscripción a favor del cedente como consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes a falta de un consentimiento contractual que exprese indubitadamente el contenido de su voluntad. La Resolución de 17 de noviembre de 1978 ya afirmó que «el enérgico sistema de auto tutela que supone la facultad resolutoria pactada a favor del vendedor, ha de ser examinada en su aplicación con todo tipo de cautelas, a fin de salvaguardar los derechos de todos los interesados, y evitar en lo posible que el vendedor pueda, sin intervención de los Tribunales, decidir unilateralmente una cuestión tan delicada».

Esta rigurosidad en la aplicación de los requisitos exigidos por la norma ha sido igualmente puesta de manifiesto por esta Dirección General en numerosas ocasiones en que tiene declarado que: 1º) 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; 2º) 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 3º) 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 del Reglamento Hipotecario).

3. El escrito de recurso incide únicamente en el hecho de que no se ha efectuado el pago, no puede acogerse este motivo de recurso pues no existe allanamiento del notificado como claramente se deduce de los hechos antes relacionados. No se reúnen los requisitos exigidos por el ordenamiento para la inscripción del dominio a favor de quien lo solicita. A falta de los mismos y por el juego de las presunciones derivadas de la inscripción registral sólo podrá llevarse a cabo si se acredita debidamente el consentimiento del titular del asiento o la existencia de resolución judicial firme de acuerdo con las reglas generales de la legislación hipotecaria.

4. Tampoco puede sostenerse la segunda causa de recurso contenida en el escrito, sin entrar ahora a valorar la pertinencia de la inscripción de la cesión del crédito del vendedor, lo que está claro es que el recurrente estima que junto con el crédito cedido, adquirió los derechos accesorios al mismo y entre ellos, indudablemente, el derecho a instar la resolución de la venta, y así resulta también de la inscripción 2.^a de la finca de la cual resulta, sin lugar a dudas, la transmisión de la condición resolutoria.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2003, en un caso de cesión del crédito consistente en la obligación del pago aplazado que constaba documentado en determinadas cambiales y garantizado con condición resolutoria, entendió que la cesión comprende los derechos accesorios del crédito cedido y por lo tanto de la condición resolutoria. Y añade que «es inoperante especular si lo que se cede o transfiere entonces es todo el contrato o sólo el crédito, porque, en el primer caso, claro es, quedaría afectada de relevancia consentidora la persona del comprador (STS 12-12-2002), porque, se repite, el objeto escrito de la cesión lo es del crédito, pero, unido a la garantía de la resolución por impago, evento que sólo opera «ex post» por un incumplimiento, o sea, el contrato persiste, salvo que acontezca esta contingencia, como ocurrió. Por ello, procede... acceder a la resolución de la compraventa en origen... y de la derivada a favor de la codemandada... con independencia de los efectos económicos residuales en el entrecruce de intereses de los implicados en la resolución que se pronuncia».

La facultad resolutoria a favor del adquirente del crédito del vendedor entendida únicamente como el derecho al cobro, tal y como alega el recurrente, desvinculado del resto de obligaciones que configuran su ejercicio, llevaría a la adquisición de la finca por un tercero sin obligación de contraprestación alguna, con el consiguiente enriquecimiento injusto.

No puede por tanto admitirse su argumento, absolutamente contradictorio con su propia conducta, de que nada tiene que ver con el vendedor y cedente del crédito y por tanto con la compradora, que además, según consta en la referida inscripción, fue notificada notarialmente de la cesión, y que en nada le afecta la oposición de esta o el incumplimiento del vendedor. La consecuencia lógica de desvincular el crédito que adquirió de la compraventa que lo originó y en la que se pactó la condición resolutoria, es que sólo podría el cesionario requerir el pago del crédito pero no la resolución de la compraventa, ya que la facultad resolutoria del artículo 1504 del Código Civil sólo garantiza indirectamente el cobro del precio de la venta al vendedor procurándose directamente la recuperación de la cosa vendida, y no se sostiene, por tanto, su pretensión de recuperar la finca que se vendió.

Finalmente, y a mayor abundamiento, no puede alegar el recurrente que la oposición de la compradora no le afecta pues del escrito de interposición de demanda que se une al acta calificada resulta, aun cuando dicho extremo no se ha advertido por la registradora, que ha interpuesto demanda judicial frente a los vendedores y frente a la recurrente «Cerámicas Yecla, S.A.», solicitando no sólo que se declare el incumplimiento del contrato por parte del vendedor, sino también la nulidad de la cesión de crédito operada.

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, 16 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.