

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10478 *Resolución de 4 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Campello, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por don G. J. A. A., en nombre y representación de «Intermobiliaria, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de El Campello, don Ventura Márquez de Prado Noriega, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión en pago de deuda.

Hechos

I

Mediante escritura de cesión en pago de deuda otorgada el día 30 de marzo de 2015 ante don José Manuel Clemente González, notario de Alicante, se califica la transmisión de la finca registral número 33.315 del Registro de la Propiedad de El Campello por parte de su titular, doña I. E. P., en favor de la mercantil «Interinmobiliaria S.A.».

II

Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de El Campello el día 30 de marzo de 2015, siendo calificada negativamente por el registrador el día 21 de abril de 2015 al entender que «por medio de la escritura calificada una persona deudora de un Banco en virtud de un préstamo hipotecario transmite, en pago de dicha deuda, la finca hipotecada a otra sociedad distinta de la acreedora. En dicha transmisión comparece también el Banco acreedor. La dación en pago de deudas o «datio pro soluto» es un contrato en virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor, a fin de que éste aplique el bien recibido a la extinción del crédito de que era titular, de manera que este crédito actúa con igual función que el precio en la compraventa». Por tanto, a juicio del registrador, en el presente supuesto, si bien «con consentimiento del acreedor, la finca no se transmite a éste sino a un tercero, por lo que teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de la dación en pago de deudas no consta acreditada la causa de la transmisión en favor del adquirente con el mero consentimiento del acreedor».

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. J. A. A., en nombre y representación de «Intermobiliaria, S.A.», interpuso recurso, mediante escrito fechado el día 22 de mayo de 2015, en el que sostiene que la calificación efectuada debe considerarse errónea en base a los siguientes argumentos. En primer lugar, que no se trata de una dación en pago pura y simple, sino de un negocio jurídico más complejo, en la que intervienen tres partes en la que una deudora vende la finca a un tercero y con el precio de venta se cancela el crédito del acreedor. Y, en segundo lugar, entiende que, efectivamente, existe una causa verdadera y lícita del negocio jurídico, que es la venta de un bien a un tercero para pagar con el precio las deudas del vendedor con la entidad de crédito. Dicha causa no se oculta, ya que aparece claramente en las estipulaciones de la escritura, es una causa real, verdadera y lícita. Por lo tanto, a juicio del recurrente, el negocio debe entenderse en base a una relación triangular entre la entidad acreedora y la deudora titular del bien, entre los que existe un derecho de crédito; entre la adquirente del bien y la titular del mismo, entre

los que se celebra una compraventa y «el precio el mismo se destina a cancelar la deuda que la Sra. P. tiene la entidad Bankinter», y entre la entidad adquirente y la entidad acreedora, al «aceptar que el precio se destina a la cancelación de la deuda garantizada por la hipoteca de la finca» y por tanto celebrar la venta del bien libre de cargas.

IV

El registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 22 de junio de 2015, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General. Se dio traslado al notario autorizante del recurso interpuesto, el cual formuló alegaciones el día 16 de junio de 2015.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 1274, 1276, 1277 y 1445 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 1991, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 2 de abril de 2008, 25 de febrero de 2011 y 17 de octubre de 2012.

1. Se discute en el presente expediente si está debidamente causalizado un negocio de cesión o dación en pago instrumentado en la escritura objeto del presente expediente. Se trata de un supuesto de hecho en que la titular de un inmueble gravado con una hipoteca en garantía de un préstamo en favor de «Bankinter, S.A.» «cede» a la mercantil «Intermobiliaria, S.A.», «cesión que se lleva a cabo en pago de la deuda hipotecaria que la cedente mantiene con Bankinter S.A.».

Por tanto debe centrarse el debate en el presente recurso respecto de si la operación se encuentra acomodada en cuanto a la causa del mismo (artículo 1261 del Código Civil).

2. Como ya tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resolución de 19 de enero de 1994), es indudable que, en nuestro sistema jurídico, el solo acuerdo de voluntades, aun cuando vaya seguido de la «tradicito» carece de virtualidad para provocar la transmisión del dominio. Se precisa para ello un título material oneroso o gratuito, que ponga de manifiesto la contraprestación o la liberalidad en cuya virtud se opera tal transmisión y cuyo título ha de ir seguido de la tradición. Además, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para la inscripción de cualquier título traslativo se requiere que aparezca manifiestamente la causa onerosa o gratuita que lo determine, ya que es el único medio de que el registrador, al calificar, tenga en cuenta los requisitos de capacidad y de forma que exige la Ley.

3. La causa de los contratos es un elemento esencial de los mismos. Según la doctrina reiterada de este Centro Directivo («Vistos»), es necesaria la expresión de la causa en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante no sólo de la validez del negocio jurídico sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción; por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1277 del Código Civil, porque aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.

En el presente caso aparece una causa explicitada en el título, como es la cesión o dación en pago de deuda, pero el defecto apreciado por el registrador es que dicha causa no es correcta, pues la transmisión no se materializa en favor del acreedor hipotecario, sino en favor de un tercero.

Ciertamente pueden existir relaciones jurídicas entre este tercero y el acreedor hipotecario que causalicen la adjudicación realizada. Podría estarse ante un negocio jurídico complejo, en el que previamente el acreedor haya cedido su crédito hipotecario a quien posteriormente se le adjudica el inmueble en pago de su deuda. También admite nuestro ordenamiento jurídico otras diversas posibilidades: adjudicación/cesión de bienes

a un tercero, por el que se le ceden los bienes asumiendo no la deuda, pero sí la obligación de pagarla, supuesto que a su vez puede presentar varias variantes, según que el cesionario los adquiera definitivamente, por ejemplo mediante una compraventa en la que el comprador retiene parte del precio para el pago de la deuda al acreedor hipotecario, o se trate de una transmisión meramente fiduciaria, en el mandato o encargo que asume el cesionario de pagar tales deudas; o, puede realizarse una cesión en pago de asunción de la deuda que hace el cesionario quedando liberado el cedente, asunción que quedará perfecta una vez se hayan adherido expresa o tácitamente a ella los acreedores, surgiendo un deudor nuevo o subrogado, a cambio de una adquisición de bienes, semejante a un comprador cuyo precio o contraprestación está en la asunción del débito.

Nuestro Código Civil expresamente admite el pago a un tercero siempre que sea de la utilidad del acreedor (cfr. artículo 1163.2). También se entiende admitido civilmente el llamado «adictus solutionis causa», conforme a los artículos 1255 y 1163.2 del Código Civil, en virtud del cual acreedor y deudor designan a un tercero como destinatario del cumplimiento de la obligación, quien no es propiamente acreedor, ni un representante suyo, pero es la persona a quien debe realizarse el pago.

Pero al objeto de que la transmisión de la propiedad y de los demás derechos reales se realice en virtud de contrato, es preciso que la causa exista y sea traslativa, y para que sea inscribible en el Registro de la Propiedad no basta, como antes se ha dicho, que dicha causa se presuma, sino que ha de ser expresada, dada las distintas consecuencias registrales que de la misma se deducen (incluida la prevista en el artículo 34 si la causa es onerosa).

4. En la escritura que motiva el presente recurso se manifiesta en su estipulación primera que «doña I. cede...a «Intermobiliaria, S.A.» que la adquiere por medio de su representante en este acto. La cesión se lleva a cabo en pago de la deuda hipotecaria que la cedente mantiene con Bankinter, S.A. reseñada en el apartado de cargas de la finca descrita, siendo la entidad adjudicataria, «Intermobiliaria, S.A.» sociedad de Gestión de activos del Grupo Bankinter que gestiona los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas por la entidad acreedora», cesión en pago de deudas que no puede ser, como se ha dicho, pues «Intermobiliaria, S.A.» no es la acreedora.

En la estipulación segunda se dice que «el valor de la finca, en el que se fija a su vez el precio convenido de esta cesión/dación, es de (...), importe que va a ser destinado a cancelar el préstamo hipotecario que grava la finca cedida». En esta estipulación segunda, parece que se acuerda una compraventa con retención de la responsabilidad hipotecaria, que es lo que defiende el recurrente en su escrito de recurso, supuesto perfectamente posible y lícito, pero que está en contradicción con lo acordado en la estipulación primera.

Consecuentemente con todo lo expuesto, la nota de calificación debe ser confirmada, pues existe contradicción entre las estipulaciones primera y segunda y no queda suficientemente causalizada la transmisión realizada, defecto que, no obstante, será fácilmente subsanable, en cuanto se explicita de manera clara la causa jurídica de la transmisión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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