

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8817 *Resolución de 5 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de registrador de la propiedad interino de Madrid nº 35 a practicar la reinscripción en favor del transmitente de determinada finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. y doña E. G. S. contra la negativa de registrador de la Propiedad interino de Madrid número 35, don José Vicente Torres Estébanez, a practicar la reinscripción en favor del transmitente de determinada finca como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria.

Hechos

I

El día 23 de marzo de 2016 se presentó en el citado Registro acta de requerimiento autorizada el día 14 de marzo de 2016 por el notario de Madrid, don Francisco Miras Ortiz (número 655 de protocolo), en unión de copia de la escritura otorgada el día 20 de noviembre de 2003 ante el notario de Madrid, don Pedro de la Herrán Matorras (número 3.785 de protocolo).

En dicha acta, doña A. y doña E. G. S. hacen constar que mediante escritura otorgada el 20 de noviembre de 2003 ante el notario de Madrid, don Pedro de la Herrán Matorras (número 3.785 de protocolo), doña A., doña V. y doña E. G. S. transmitieron a la sociedad «Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.» el pleno dominio de una participación indivisa de siete enteros ochocientos veintiuna mil ochocientos tres millonésimas (7,821803) por ciento de la finca registral 41.231; finca urbana en término municipal de Madrid, del Plan Parcial PPO II-2.

Como contraprestación de la transmisión realizada, la sociedad «Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.», se obligó a pagar a las transmitentes 1.069.485,84 euros. Una vez que «Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.», contara con los acuerdos necesarios para desarrollar urbanísticamente la parcela y en todo caso en el plazo máximo de un año desde la transmisión, a elección de las transmitentes, la obligación al pago de la cantidad fijada podría ser sustituida por la obligación a cargo de la sociedad de transmitir 427,0740 metros cuadrados construidos de vivienda libre. Esta contraprestación incluiría además una plaza de garaje y un trastero por cada vivienda. En la escritura de transmisión se pactó condición resolutoria en garantía de la obligación de entrega por la sociedad de la obra futura, en caso de que las transmitentes optaran por esta forma de pago.

En el acta de requerimiento negativamente calificada, doña A. y doña E. G. S. optan por la entrega de obra futura como contraprestación de la cesión realizada, y ante la falta de cumplimiento por la sociedad (lo que indican acreditar con certificado expedido el día 8 de marzo de 2016 por la directora General de Control de la Edificación del Ayuntamiento de Madrid, que consta unida al acta), requieren al notario para que éste requiera a su vez a la sociedad «Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A.», hoy «Martinsa-Fadesa, S.A.», en concurso y en fase de liquidación, a través de sus administradores concursales, para que en plazo de treinta días contados a partir de la fecha del requerimiento, la sociedad requerida cumpla con sus obligaciones, entendiéndose que, si no se produce en plazo la entrega de la obra, se entenderá resuelta de pleno derecho la transmisión a la sociedad del pleno dominio de la participación indivisa de dos enteros setenta mil veintisiete millonésimas (2,070027) por ciento realizada por doña A. G. S. y el pleno dominio de la participación indivisa de dos enteros ochocientos setenta y cinco mil ochocientos ochenta

y ocho millonésimas (2,875888) por ciento realizada por doña E. G. S., quedando de nuevo inscrito el pleno dominio de dichas participaciones a favor de las transmitentes.

El día 14 de abril de 2016 se aportó al Registro acta de manifestaciones autorizada el día 8 de abril de 2016 por el notario de Madrid, don Francisco Miras Ortiz, número 846 de protocolo. En esta acta comparecen los administradores concursales en nombre de la sociedad «Martinsa-Fadesa, S.A.», en liquidación y manifiestan: Que la sociedad fue declarada en concurso mediante auto dictado el día 24 de julio de 2008 en procedimiento seguido, con el número 408/2008, en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña; Que, en sentencia dictada el día 11 de marzo de 2011, se aprobó el convenio con los acreedores; Que, en virtud de auto dictado el día 6 de marzo de 2015 por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña, se declara la apertura de la fase de liquidación, quedando la sociedad deudora disuelta, cesando sus administradores que quedan sustituidos por la administración concursal; Que, como consecuencia de la declaración de concurso, mediante auto de fecha 24 de julio de 2008, la administración concursal procedió a clasificar el crédito a favor de doña E. y doña A. G. S., derivado de la transmisión de la participación indivisa como crédito concursal ordinario, la cual no fue impugnada por las mismas, y que en los textos definitivos que sirvieron de base para la aprobación del convenio de acreedores mantuvieron la clasificación y cuantía como crédito ordinario, habiendo realizado la concursada durante el cumplimiento del convenio un pago parcial a favor de doña A. y doña E. G. S., así como que en la fase de liquidación del concurso, figuran reconocidos a favor de cada una de ellas un crédito dinerario como crédito ordinario, no impugnado en tiempo y plazo; Que, con anterioridad a la apertura de la fase de liquidación, el día 1 de abril de 2014, se dictó sentencia por el Juzgado de 1ª Instancia número 58 de Madrid declarando la indivisibilidad de la finca registral 41.231, acordándose la adjudicación a uno de los copropietarios; Que, como consecuencia de lo anterior, con fecha 2 de diciembre de 2015, fue solicitada ante el Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña la cancelación de las facultades resolutorias inscritas en la finca 41.231, al corresponder a cargas anteriores al concurso, constituidas a favor de créditos concursales que no gozan de privilegio especial; Que, por auto de fecha 23 de diciembre de 2015 del Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña, se denegó la solicitud de cancelación porque la misma habría de acordarse al tiempo de la enajenación o transmisión de las participaciones indivisas; Que en escritura de fecha 2 de marzo de 2016 otorgada ante el notario de Madrid, don Luis Pérez-Escolar Hernando, la concursada otorgó escritura de compra de la participación indivisa referida a favor de la sociedad «Cogein, S.L.», y Que por providencia, dictada el día 15 de marzo de 2016, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña ha ordenado la cancelación de la condición resolutoria inscrita a favor de doña A. y doña E. G. S. Por último, la administración concursal requirió al citado al notario para que comunicara a doña A. y doña E. G. S. su absoluta oposición a la resolución pretendida, y en diligencia de fecha 12 de abril de 2016, extendida a continuación del acta de manifestaciones autorizada el día 8 de abril de 2016, consta que comparecen en la Notaría doña A. y doña E. G. S. y contestan a la administración concursal en los términos que figuran en un escrito firmado por su abogado, don P. L. L. M., cuya firma legitima el notario y que se une al acta, y en el que rebaten las manifestaciones de la administración concursal.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Madrid número 35 fueron objeto de la siguiente calificación por el registrador interino, don José Vicente Torres Estébanez: «Registro de la Propiedad n.º 35 de Madrid Acta de requerimiento autorizada el catorce de Marzo de dos mil dieciséis por el Notario de Madrid don Francisco Miras Ortiz, número 655 de protocolo, acompañada de escritura de transmisión de inmuebles otorgada el veinte de Noviembre de dos mil tres ante el Notario de Madrid don Pedro de la Herrán Matorros, número 3.785 de protocolo: Previa calificación de los precedentes documentos por el registrador de la propiedad que suscribe, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento ha sido

suspendida la inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Presentada el día 23 de marzo de 2.016, con el asiento 1.329 del Diario 71, retirada el 29 de Marzo de 2.016, y con reentrada el 25 de abril de 2.016, acta de requerimiento autorizada el catorce de Marzo de dos mil dieciséis por el Notario de Madrid don Francisco Miras Ortiz, número 655 de protocolo por la que doña A. y doña E. G. S. requieren al Notario autorizante para que haga saber a la entidad "Martinsa Fadesa, S.A.", que dan por resuelto de pleno derecho el contrato de transmisión formalizado en la citada escritura número 3.785 de protocolo, para que dentro del plazo de treinta días la sociedad requerida cumpla con las obligaciones asumidas en la referida escritura de transmisión y que transcurrido dicho plazo se entenderá resuelta de pleno derecho la transmisión y las requirentes reinscribirán a su nombre en el Registro de la Propiedad la participación indivisa de finca transmitida. Con fecha catorce de Abril de dos mil dieciséis y por nota al margen del indicado asiento 1.329 del Diario 71 se presentó acta de manifestaciones autorizada el ocho de abril de dos mil dieciséis por el Notario de Madrid don Francisco Miras Ortiz, número 846 de protocolo, por la que los Administradores Concursales de la entidad "Martinsa Fadesa, S.A.", requieren al indicado Notario señor Miras para que comunique a doña A. y doña E. G. S., la absoluta oposición a la pretendida resolución contractual. Fundamentos de Derecho: La resolución unilateral por parte del vendedor de un contrato asegurado con condición resolutoria, debe resolverse conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras las Resoluciones de 19 de junio de 2007, 10 de Diciembre de 2010, 17 de mayo de 2013, 10 de Julio de 2013, 13 de mayo de 2014 y 10 de marzo de 2016, según la cual los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los siguientes: a) Debe aportarse el título del vendedor (art. 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. b) 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 a los titulares de los derechos extinguidos por la resolución (art 175. 6 del Reglamento hipotecario). c) 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, como sucede en el caso presente, 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 1.995). En el presente supuesto, no solo no existe allanamiento, sino que se aporta acta de oposición, por lo cual se suspende la inscripción de la ejecución solicitada por incumplimiento de la condición resolutoria, por el defecto subsanable de no aportarse la resolución judicial en que se reconozca el derecho del transmitente para ejercitar el derecho de resolución del contrato de transmisión, desestimando la oposición del adquirente. Contra esta calificación (...) Madrid, 6 de mayo de 2.016. El Registrador interino (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

La calificación se notificó a los interesados el día 10 de mayo de 2016.

III

El día 9 de junio de 2016, doña A. y doña E. G. S. interpusieron recurso contra la calificación anterior en el que alegan lo siguiente: «(...) Hechos Primero.(...) Segundo.(...) Tercero. En aplicación de lo establecido en la escritura de transmisión citada, las comparecientes requirieron a Martinsa, hoy "Martinsa-Fadesa, S.A.", en liquidación, presentando el acta de resolución al Registro de la Propiedad n.º 35, antes citada, quien a través del Registrador interino emitió la calificación hoy recurrida; (...) Cuarto. La sociedad

requerida dejó transcurrir el plazo reglamentario de contestación, y formalizó Acta de Manifestaciones ante el mismo notario Don Francisco Miras Ortiz, el día 8 de abril de 2016, con el número 846 de protocolo, suscrita por los liquidadores concursales por la cual mostraban su absoluta oposición a la resolución pretendida por las firmantes; (...) Quinto. Tal acta fue debidamente contestada por las comparecientes alegando en síntesis: 1.º. Que existe una escritura de carta de pago de la condición resolutoria de Doña M. V. G. S., que no ha sido tenida en cuenta por la sociedad Martinsa Fadesa, y en la que las firmantes optaban por la percepción de viviendas en pago de la transmisión. 2.º. Que el crédito de las comparecientes fue erróneamente calificado por los Administradores Concursales, ya que el mismo, al amparo de la escritura citada anteriormente, debió ser calificado como crédito con privilegio especial, al amparo del artículo 90.1.4.º de la Ley Concursal, pues se da el supuesto de que las firmantes no han recibido ninguna cantidad a cuenta del precio y se ven desposeídas de su propiedad habiendo percibido Martinsa Fadesa, tal y como manifiesta en su acta de manifestaciones, una importante cantidad por la venta a terceros de la parte indivisa de las firmantes. 3.º. Igualmente, en dicha contestación se alegaba el defecto insubsanable por haberse expedido, según se manifiesta por los liquidadores, el oportuno mandamiento de cancelación de la condición resolutoria por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, sin haber sido notificadas las comparecientes, conculcándose la doctrina de esa Dirección General respecto a la necesidad de notificar a los titulares de un crédito privilegiado, cuando los mismos no están personados en el procedimiento concursal. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho: I El artículo 59 del Reglamento Hipotecario determina que en las ventas de bienes inmuebles o derechos reales en las que se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno Derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de sus causahabientes que se haga constar la notificación judicial o notarial al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor. La cuestión que se plantea en el presente recurso es si la cancelación de una condición resolutoria pactada en una escritura de transmisión en el año 2003, es inscribible al darse los requisitos exigidos de conformidad con la doctrina de esa Dirección General y conforme al artículo 1504 del C.C. y que son según la calificación recurrida: A) Aportarse el título del vendedor, es decir, el título de la transmisión que se aportó junto con el acta resolutoria. B) El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente. En el presente supuesto no se recibió cantidad alguna. C) La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente, también se adjuntó dicha notificación notarial. II La liquidación de Martinsa Fadesa se opuso mediante acta de manifestaciones, que fue suficientemente rechazada por las firmantes y en las que entre otras razones se alegaba que no había habido precio por la transmisión, sino una obra futura, y que ese no es título suficiente para la oposición pues se daría la paradoja de que la sociedad liquidada, sin pagar ninguna cantidad por la adquisición recibirá, como así ha sido, una importante cantidad (parece ser que 800,000 €), por la cesión a terceros de la parte indivisa de la finca propiedad de las firmantes, produciéndose un enriquecimiento injusto. III En cuanto a la falta de notificación. Es doctrina de esa Dirección General (véanse Resoluciones de 2 de julio de 2015, 22 de septiembre de 2015 y 9 de febrero de 2016, entre otras muchas), que cuando en un concurso de acreedores se plantee por el Juzgado la cancelación de una hipoteca o de condición resolutoria, sin ponerlo en conocimiento de los titulares de las mismas, no sea inscribible en el Registro el mandamiento cancelatorio, pues será esa notificación a los interesados la que dará opción a los mismos para defender sus derechos ante el Juzgado ordenante. Las firmantes no pueden ahora plantear un incidente concursal sin que por parte del Juzgado se les notifique la posible cancelación de la condición resolutoria ofreciéndoles los derechos que pudiera corresponderles respecto a tal pretensión. Por ese motivo, el mandamiento de cancelación que se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad debe ser rechazado, toda vez que las firmantes son titulares de unos derechos anteriores al concurso y no se encuentran personadas en el mismo. IV Se

encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad la escritura de compraventa otorgada por Martinsa Fadesa a favor de la sociedad "Cogein S.L.", mediante la cual la liquidación de la sociedad concursada manifestaba como título el de la compra a las comparecientes y hermana, en virtud de la escritura de fecha 20 de noviembre de 2003 citada, sin acreditarlo documentalmente, y ocultando la escritura otorgada en enero de 2005 por la cual Doña M. V. G. S., había cancelado la condición resolutoria, transmitiendo el pleno dominio de su promoción a "Promociones Martín, S.A". V El artículo 84 de la Ley Concursal obliga a los administradores a elaborar el inventario de bienes, haciendo constar en dicho inventario los gravámenes, trabas y cargas que afecten a los bienes inventariados. Es evidente que en el presente caso se omitió por los administradores concursales las cargas que afectaban a la participación indivisa de las comparecientes, lo que motivó que su calificación como crédito lo fuera como ordinario y no con privilegio especial como determina el artículo 90.1.4.º de la Ley Concursal».

IV

Mediante escrito, de fecha 21 de junio de 2016, la registradora titular del referido Registro de la Propiedad, doña María del Carmen Grado Sanz, emitió informe y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe la registradora manifestó que dio traslado del recurso al notario autorizante, sin que éste formulara alegaciones.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 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 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 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, 10 de diciembre de 2010, 17 de mayo y 10 de julio de 2013, 13 de mayo de 2014, 2 de julio y 22 de septiembre de 2015 y 9 y 10 de febrero de 2016.

1. A la vista de los antecedentes reseñados, y muy especialmente de la calificación impugnada, debe tenerse en cuenta que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso, y por tanto la resolución que se dicte, ha de recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En el presente caso hay interesantes cuestiones que podrían ser suscitadas pero que, por imperativo del precepto citado, no procede abordar, tales como las que se derivarían de que, al tiempo de presentarse el acta notarial de requerimiento de 14 de marzo de 2016, ya estaba abierta la fase de liquidación del concurso de la sociedad «Martinsa-Fadesa, S.A.» (auto dictado el 6 de marzo de 2016); estando también presentada en el Registro (en la fecha de presentación del acta de requerimiento) la escritura de venta la transmisión del pleno dominio de la participación indivisa en favor de determinada sociedad, sin que conste la notificación de la pretensión de resolución a la misma, algo de especial relevancia, ya que la reinscripción en favor de las ahora recurrentes implicaría la cancelación del asiento practicado a favor de la sociedad adquirente sin que la misma haya tenido conocimiento de la resolución a fin de evitar su indefensión. Por otra parte, abierta la fase de liquidación cesa la posibilidad de ejercicio de acciones resolutorias de ventas de inmuebles por falta de pago del precio aplazado aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad, tal y como establece el artículo 57.3 de la Ley Concursal en relación con el 56 del mismo cuerpo legal.

2. Por las razones expuestas, queda ceñida la presente Resolución al examen del defecto invocado por el registrador en la nota recurrida, según el cual, formulada oposición

por el destinatario de la notificación, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; esto es, que se dicte resolución judicial firme, siendo único juez competente para adoptarla, en este caso, el juez del concurso, por aplicación de lo dispuesto por el artículo 62 de la Ley Concursal. Y sin duda alguna procede confirmar tal calificación y desestimar las pretensiones de las recurrentes.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada, 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).

Formulada, por tanto, oposición, tal y como ha sucedido en el caso al que se refiere este recurso, la cuestión habrá de suscitarse ante el órgano jurisdiccional correspondiente, que es competente para dilucidar, con las debidas garantías para todos los afectados y para todos los intereses en juego, si se dan los presupuestos necesarios para llevar a término el ejercicio de la resolución pretendida.

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

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, 5 de septiembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.