

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5314 *Resolución de 20 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vielha de una escritura de compraventa con condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don Vicent Simó Sevilla, notario que fue de Vielha, hoy de Oliva, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vielha, doña Helena Nava Poblaciones, de una escritura de compraventa con condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante escritura formalizada ante el notario de Vielha, don Vicent Simó Sevilla, el día 6 de abril de 2001, se compraron dos fincas por un precio conjunto de 132.817,66 euros, aplazándose 1.774 euros hasta el día 20 de abril de 2001, precio que se representa por una letra de cambio, y garantizándose con condición resolutoria el precio aplazado.

II

Presentada copia autorizada de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Vielha el día 10 de diciembre de 2015, fue calificada negativamente con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Vielha. Nota de calificación (Artículo 19 bis L.H.) Documento de referencia Clase documento: Documento Notarial Fecha: 6 de abril de 2001 Autoridad: Vicent Simó Sevilla. N.º protocolo: 471 Datos sobre su presentación en el Registro Entrada número: 1917. Asiento n.º: 35. Diario n.º: 63. Fecha presentación: diez de diciembre de dios mil quince. Hechos 1) Se presenta una escritura de compraventa de dos fincas con precio, en parte aplazado, representado por una letra de cambio, garantizado con condición resolutoria. Se acompaña una instancia en la que el comprador solicita la inscripción parcial, de la compraventa sin la condición resolutoria, alegando la extinción de ésta por caducidad. 2) No procede la inscripción parcial de la compraventa, solicitada solo por el comprador, ya que la condición resolutoria forma parte del precio, como garantía del aplazamiento del mismo establecida en favor del vendedor, siendo necesario para dicha inscripción parcial el consentimiento del vendedor que sería el perjudicado por la no inscripción de la condición resolutoria. 3) En la inscripción de la compraventa debe figurar el precio y la condición resolutoria forma parte del mismo. 4) En la instancia se confunden dos conceptos: La extinción por caducidad de la condición resolutoria fuera del Registro, que no puede ser apreciada por el Registrador, pues cabe que se haya ejercitado dentro de plazo sin que conste en el Registro. La cancelación registral automática por caducidad convenida que tampoco puede ser aplicada, pues al tratarse de un supuesto de caducidad del asiento (no del derecho) requiere como presupuesto esencial la existencia de un asiento que cancelar. Si la condición resolutoria no está inscrita no es posible su cancelación ni por caducidad ni por cualquier otra causa. Por otro lado, para cancelar la condición resolutoria por caducidad cuando el precio aplazado está representado por una letra de cambio es preciso identificar la misma. 5) Para la inscripción total del documento objeto de calificación es preciso que se distribuya el precio aplazado entre las dos fincas transmitidas. Fundamentos de Derecho 1. Es competencia y obligación del Registrador calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta

de ellas y de los asientos del Registro (art. 18 de Ley Hipotecaria). 2. arts 1256, 1258 y 1449CC Res DGRN 28 mayo 2005. Equilibrio negocial. Si se suspende una condición resolutoria en una venta debe suspenderse también la inscripción de la venta. La inscripción parcial debe solicitarla el interesado, en este caso el vendedor. 3) arts. 9, 10 LH y 51 RH 4) art. 82 último párrafo LH No cabe cancelar una condición resolutoria si ésta no figura inscrita. R. 29 de Octubre de 2010. Letras de cambio: Deben estar identificadas individualmente por su número y serie R. 23 de enero de 2008, R. 27 de junio de 2012. 5) art. 11 LH. 6) art. 434 R.H 7) art. 19.bis LH. Acuerdo Suspender la inscripción por falta de consentimiento del vendedor para la inscripción parcial y por falta de distribución del precio entre las dos fincas para la inscripción total. Contra la presente calificación (...) En Vielha, a veintiuno de diciembre de dos mil quince El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Helena Nava Poblaciones con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicent Simó Sevilla, notario que fue de Vielha, hoy de Oliva, interpuso recurso en base a los siguientes argumentos: «1. La Registradora pretende la inscripción de un derecho real caducado y extinguido de conformidad con lo pactado en el título de su constitución, lo que es contrario a la finalidad del Registro de la Propiedad (la inscripción de derechos reales existentes, v. artículo 38 LH), absurdo e innecesario. Si existe un expediente para sacar del Registro las cargas que han dejado de existir después de su inscripción, con mayor razón es innecesario inscribir derechos que no existen en el momento de pedir la inscripción. 2. La Registradora dice que en la instancia confundo la extinción por caducidad de la condición resolutoria fuera del Registro con la cancelación registral automática por caducidad convenida de un asiento y cita la Res. DGRN de 29/10/2010 (no cabe cancelar una condición resolutoria si esta no figura inscrita). Pero en la instancia no se ha pedido la cancelación de la condición resolutoria sino la inscripción de la compraventa sin la condición resolutoria caducada y extinguida. 3. Cita también la Res. DGRN de 28/05/2005 que no es aplicable pues versa sobre una condición no caducada y existente al tiempo de la calificación (la escritura es de 24/09/2004, la nota de calificación es de 25/10/2004 y el vencimiento de la obligación es el 24/09/2017). Para juzgar el llamado equilibrio negocial, téngase también en cuenta que en aquel caso se aplazaba el 96% del precio y en el caso que se recurre el aplazamiento no llegó al 1,34% del precio. Ya no resulta evidente, como en aquel caso, que la única persona cuyo consentimiento permitiría tal inscripción parcial es el vendedor; vendedor que en todo este tiempo, lógicamente, no ha realizado ninguna acción para la inscripción de su extinto derecho. Si resulta, sin embargo, desequilibrante e injusto, que no pueda acceder al Registro el dominio de los compradores sin el concurso de quien ya no tiene ningún derecho sobre las fincas. En efecto, las partes estipularon la caducidad no sólo del asiento sino también de la condición resolutoria («Caducará de pleno derecho la presente condición resolutoria y la inscripción de la misma»), a los tres meses del vencimiento de la obligación garantizada «si del Registro de la Propiedad no resulta que antes de esa fecha haya sido renovada la condición o ejecutada cualquiera de las acciones o derechos que correspondan a la parte vendedora», es decir, que ligaron la misma existencia y subsistencia de la condición resolutoria a su inscripción. Por ello se equivoca la Registradora cuando dice que no puede apreciar la extinción por caducidad de la condición resolutoria porque cabe que se haya ejercitado dentro de plazo sin que conste en el Registro, evocando, sin citarla, la doctrina de ese Centro Directivo, según la cual el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda apreciar directamente el Registrador. Porque aquí nos encontramos con una cuestión distinta, un supuesto de caducidad convencional de un derecho real (y no solamente de un asiento) por el transcurso de un plazo sin que en el Registro (y no en otro lugar) conste su ejercicio: es por lo tanto, precisamente, el Registrador, el único que puede apreciar directamente la caducidad, pues es a él («si del Registro de la Propiedad no resulta»), a quien debió dirigirse el vendedor dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de la obligación si

es que renovó la condición o ejecutó cualquiera de las acciones o derechos que le correspondían por razón del contrato, y como no lo hizo, la condición se extinguió. Aunque admitiésemos como hipótesis que el vendedor pudo ejercitarla antes del 20/07/2001, el hecho de que no lo haya hecho constar en el Registro dentro del plazo pactado, implica por sí solo la caducidad de la misma condición resolutoria. 4. Cita también las Res. DGRN 23/01/2008 y 27/06/2012 que no son aplicables al caso pues se refieren a condiciones resolutorias inscritas, y no a condiciones resolutorias inexistentes. 5. En definitiva, el Registro de la Propiedad no está para exteriorizar registralmente algo que es inexistente desde el 20/07/2001; la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral conduce a la inscripción de la compraventa sin la condición resolutoria (inscripción parcial del título), sin que ello suponga un desequilibrio para el vendedor, que en más de catorce años no ha interpuesto ninguna pretensión ante quien debió y pudo hacerlo para evitar la caducidad que él mismo había consentido».

IV

La registradora emitió informe el día 3 de febrero de 2016 y formó expediente, que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 20, 42 y 82 de la Ley Hipotecaria; 177 del Reglamento Hipotecario; 513.2, 529, 546.4, 1843.3.º, 1935.1.º, 1964 y 1939 del Código Civil; la Ley 27 de la Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra; el artículo 121-20 y la disposición transitoria única de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera Ley del Código Civil de Cataluña, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo de 1999, 28 de mayo de 2005 y 9 de enero de 2015.

1. La presente Resolución tiene por objeto la inscripción de una escritura de compraventa con parte del precio aplazado garantizado con condición resolutoria.

El día 10 de diciembre de 2015 se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura autorizada el día 6 de abril de 2001 en la que se autorizó una compraventa. Una parte del precio quedó aplazado librándose una letra de cambio, fijándose como fecha de pago el día 20 de abril de 2001. El precio quedó garantizado mediante condición resolutoria del siguiente tenor: «Caducará de pleno derecho la presente condición resolutoria y la inscripción de la misma, a los tres meses del vencimiento de la obligación garantizada, si del Registro de la Propiedad no resulta que antes de esa fecha haya sido renovada la condición o ejecutada cualquiera de las acciones o derechos que corresponden a la parte vendedora por razón de este contrato; siendo suficiente para obtener su cancelación la instancia privada en que se solicite, si a ella se acompaña la escritura de compraventa, de acuerdo con (sic) la resolución de la DGRN de 13 de marzo de 1999».

El precio aplazado y la correspondiente condición resolutoria afectaba a dos fincas, sin haberse verificado la correspondiente distribución entre las mismas (cf. artículo 11 de la Ley Hipotecaria), no pudiendo, en su día, verificarse la inscripción de la compraventa en tanto no mediara el consentimiento de la parte vendedora de no inscribirse simultáneamente la condición resolutoria.

La escritura se presenta junto con una instancia en la que el comprador solicita la inscripción parcial de la compraventa sin la condición resolutoria alegando la extinción de ésta por caducidad.

2. Se trata de determinar si la condición resolutoria en cuestión está sujeta o no a un plazo de caducidad y, si lo está, es precisa la inscripción previa de la condición para su posterior cancelación.

La cláusula debatida es reproducción literal de la contenida en la escritura que motivó la Resolución de este Centro Directivo de 13 de marzo de 1999 y no parece que existan

motivos para variar, en cuanto a este punto, la doctrina allí sentada en la que se admitía la caducidad convencional de los derechos reales.

La caducidad carece de normas en nuestro sistema jurídico por lo que la autonomía de la voluntad es amplia en este campo, más amplia que en el ámbito de la prescripción y en ésta se admite, aunque matizadamente, el acortamiento de los plazos de ejercicio de los derechos. Es ésta además la norma que rige hoy en Derecho catalán (no aplicable al supuesto del expediente por ser anterior a la Ley catalana 29/2002, de 30 de diciembre) en el artículo 121-3 del Libro I del Código Civil catalán: «Imperatividad. Las normas sobre prescripción son de naturaleza imperativa. Sin embargo, las partes pueden pactar un acortamiento o un alargamiento del plazo no superiores, respectivamente, a la mitad o al doble del que está legalmente establecido, siempre y cuando el pacto no comporte indefensión de ninguna de las partes».

Pero no es sólo en Derecho catalán, pues la prescripción se aborda en los procesos de unificación internacional del Derecho privado, así, dentro de la Parte iii de los Principios de Derecho Contractual Europeo [Pdce], se admite la reducción o ampliación de los plazos sometiendo la extensión a un plazo máximo (vid. artículo 14: 601: 6).

En derecho comparado se observan muy diversas regulaciones que van: a) desde la prohibición de la modificación convencional de los plazos (así ocurre en el Derecho civil navarro [ley 27 del Fuero Nuevo], en el portugués [artículos 300 y 301.1 de su Código Civil], en el italiano [artículos 2936 y 2937 II Cc], en el Código suizo de las obligaciones [artículos 129 y 141], en el holandés [artículo. 3. 11. 20a. 3 Cc] o en el quebequés (artículos 2883 y 2994 Cc)); b) pasando por la admisión con restricciones de plazos máximos y mínimos (el citado artículo 121-3 del Libro I del Código Civil catalán) y el Derecho civil alemán, que establece explícitamente un período máximo para los pactos de alargamiento (treinta años) excluyendo la validez de las cláusulas de modificación de la responsabilidad por dolo (véase el nuevo § 202 Cc alemán [modificado por la Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts de 26 de noviembre de 2001]); c) hasta aquellos ordenamientos que admiten (o puede deducirse su admisión) los pactos sobre prescripción como los derechos en los que no se formula expresamente una regla prohibitiva, de manera que la validez de los pactos queda sometida a las cláusulas generales (buena fe, orden público) aunque se consagra la inadmisibilidad de la renuncia anticipada del derecho a prescribir (caso de los artículos 1935.1.º in fine del Código Civil español o 2220 del francés) que impide los pactos de imprescriptibilidad y aquellos plazos, materialmente iguales, por su duración excesiva.

No debe olvidarse que el acortamiento de la prescripción o la caducidad en general es expresión de la lícita autolimitación de un derecho por su titular, además de que despeja con más rapidez la incertidumbre sobre los derechos. El entendimiento del derecho privado como derecho de libertad, exige que se opte por la prohibición de una conducta sólo cuando resulta objetiva y proporcionalmente necesario, pues son los titulares de los derechos los mejores jueces de su interés.

La configuración de la prescripción y la caducidad como ventaja renunciabile, interrumpible (también por una conducta del sujeto pasivo del derecho) y apreciable sólo si la alega su titular, abundan en la admisión de la caducidad convencional en los derechos reales, tal como ya hizo este Centro Directivo en Resolución de 9 de enero de 2015 al afirmar que «nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa».

De cuanto antecede se concluye la admisión clara en nuestro ordenamiento de la caducidad convencional en los derechos reales y pese a la dificultad que entraña a veces la interpretación de si se trata de un supuesto de caducidad convencional del derecho o tan solo del asiento, en el supuesto del expediente («caducará de pleno derecho la presente condición») ha de optarse por la caducidad de la condición resolutoria en garantía

del precio aplazado. No se olvide tampoco que siempre le quedará al vendedor la acción resolutoria del artículo 1124, aunque, bien es verdad, con carácter personal.

3. Es cierto, como afirma la registradora, que la condición resolutoria forma parte del precio y por ello una condición resolutoria en garantía de precio aplazado debe acceder al Registro conjuntamente con la adquisición del dominio, salvo consentimiento del vendedor en escritura pública (artículo 82 Ley Hipotecaria y Resolución de este Centro Directivo de 28 de mayo de 2005).

Pero en supuestos como el presente en que se ha establecido un plazo de caducidad convencional del derecho real que ha transcurrido ya al tiempo de la presentación, cabe la inscripción del dominio adquirido sin la condición resolutoria, de otra forma se estaría reflejando en el Registro un derecho inexistente y, además, como señala la doctrina, la sumisión a una espera indefinida o excesivamente prolongada es inadmisibles. Es una objetiva inadmisibilidad o una objetiva deslealtad del retraso, el elemento último de la prescripción y de la caducidad y la característica esencial de la pretensión tardía o extemporánea.

4. En cualquier caso, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 121-20 del Libro I del Código Civil catalán, aplicable por razón de la vecindad de las partes, el objeto del contrato y el lugar de otorgamiento, junto con la disposición transitoria única de la Ley catalana 29/2002 de 30 diciembre, el derecho a ejercitar la resolución habría prescrito el 1 de enero de 2014, para el caso de entender que se trata de un supuesto de prescripción y no de caducidad, que es lo que realmente es (sobre esta cuestión puede verse la Resolución de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya de 16 de julio de 2008).

5. Admitida la inscripción parcial no ha lugar a entrar en los restantes defectos de la nota.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 20 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.