

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

Cristina Martínez. Registradora de la propiedad

CONDICIÓN RESOLUTORIA QUE CONSISTE EN NO VENDER UNA FINCA

En el Registro consta inscrita una compraventa por la que un Ayuntamiento vendió en su día 20 fincas a una sociedad sujeta a una serie de condiciones que se configuraron como condiciones resolutorias, consistiendo una de ellas en que la sociedad no podría vender las fincas en un plazo de 8 años.

Ahora se presenta en el Registro una escritura de venta de una de esas fincas y no ha transcurrido el plazo de 8 años antes señalado, por lo que la Registradora se plantea si se puede inscribir la venta.

Todos los contertulios entendieron que sí se puede inscribir, ya que ese pacto de no disponer en 8 años no se configuró como una prohibición de disponer, que, por otro lado, no hubiera podido tener acceso al Registro de acuerdo con lo señalado en el artículo 27 de la LH, sino que se ha configurado como una condición resolutoria, es decir, la compraventa se podrá inscribir pero gravada con la condición resolutoria, lo que implica que está afecta a la posible resolución que podría tener lugar si el Ayuntamiento ejercitara dicha condición.

RESOLUCIÓN COMPRAVENTA PREVIA DESAFECTACIÓN DE LA VIVIENDA DEL PORTERO

En el Registro figura inscrita una escritura por la que se desafectó la vivienda del portero convirtiéndola en elemento privativo y se vendió a un tercero por medio de precio aplazado garantizado mediante condición resolutoria.

Posteriormente y mediante diversas notas marginales, se hizo constar que las diversas entidades acreedoras de los préstamos hipotecarios que gravaban el resto de los elementos independientes liberaban dicha vivienda de dichas cargas.

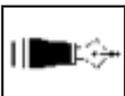
La compradora no ha pagado el precio aplazado y la comunidad de propietarios quiere ejercitar la condición resolutoria y pregunta si dicha resolución afectará a la desafectación.

Los contertulios entendieron que no afectará a la desafectación, ya que en dicha escritura había dos negocios diferenciados, por un lado la desafectación, y por otro lado la compraventa con condición resolutoria, por lo que el ejercicio de dicha condición sólo producirá la resolución del negocio del que formaba parte, es decir, la compraventa.

DONACIÓN UNILATERAL

Se presenta en el Registro una escritura de donación unilateral por la que un hijo dona una finca a los padres.

En la escritura, por diligencia, hace constar el Notario que ha notificado dicha donación a los donatarios, y posteriormente, mediante otra diligencia, comparecen los padres donatarios y aceptan la donación, sin que haya constancia de que el hijo donante ha tenido conocimiento de dicha aceptación. Ambas diligencias son de la misma fecha que la escritura, es decir, se acepta el mismo día del otorgamiento de la escritura de donación.



La Registradora se plantea si puede inscribirse esta escritura sin que se acredite que el donante tuvo conocimiento de las aceptaciones respectivas.

La doctrina científica y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo se han planteado desde hace tiempo la coordinación entre los artículos 623 y 629 del Código Civil, es decir, sobre si la donación se perfecciona desde el momento que el donatario acepta la misma, o, por el contrario, si es preciso que el donante tenga conocimiento de la aceptación por el donatario. En un principio, parte de la doctrina y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 8 de abril de 1926, 22 de enero de 1930, 7 de marzo de 1932, 1 de diciembre de 1948 y 13 de noviembre de 1962) y también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 16 de abril de 1910 estimaban que es necesario el conocimiento del donante para que se perfeccione la donación. No obstante, otra parte de dicha doctrina y Jurisprudencia (Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de abril de 1896, 1 de diciembre de 1964 y 16 de abril de 1979), estiman que basta con que se haya realizado la aceptación, y en este sentido se pronunció también la DGRN en Resolución de 5 de agosto de 1907.

Sin embargo tal y como recoge la DGRN en Resolución de 1 de julio de 2003, la doctrina y la Jurisprudencia más modernas (Sentencia de 17 de abril de 1998) entienden que basta la aceptación pues, tanto los antecedentes del Derecho Romano como el Anteproyecto de Código Civil, el Proyecto de 1851 y la primera edición del Código refieren que la donación resultaba irrevocable desde que se producía la aceptación del donatario y se participaba al donante. Fue en la segunda edición del Código cuando se produjo el cambio de redacción, al sustituirse el adjetivo «irrevocable» por el verbo «perfecciona», con lo que ha de interpretarse que la donación se perfecciona por la aceptación (artículo 629), pero puede ser revocada hasta tanto el donante no conozca la aceptación del donatario (art. 623).

Si, en consecuencia, la aceptación no llega a conocimiento del donante, subsiste durante la vida de éste la posibilidad de revocación, pues la facultad revocatoria no se transmite a sus herederos, pero, fallecido el repetido donante sin haber revocado, la donación queda no sólo perfecta, sino definitivamente consolidada, alcanzando total firmeza. En este sentido, cabe aludir que el artículo 161 del Fuero de Navarra (Leyes de 1 de marzo de 1973 y 1 de abril de 1987) mantiene la redacción primera del Código Civil, en cuanto prevé que las donaciones de bienes inmuebles resultan irrevocables desde el momento en que se hubiera notificado al donante la aceptación en escritura pública. En consecuencia, debe entenderse que, para inscribir la donación, basta con acreditar que la aceptación se produjo durante la vida del donante, y en el presente caso, dado que consta la aceptación y ésta se produjo el mismo día en que se otorgó la escritura de donación, los contertulios entendieron que aunque no se ha acompañado una fe de vida del donante, se puede entender que la aceptación se ha hecho estando vivo dicho donante.

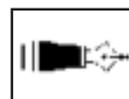
PACTO DE GERMANÍA

La Ley 10/2007, de 20 de marzo, de la Generalitat Valenciana por la que se regula el régimen económico matrimonial valenciano, establece en sus artículos 38 y siguientes el pacto de germanía.

El artículo 38.1 establece “*la germanía es una comunidad conjunta o en mano común de bienes, pactada entre los esposos en carta de nupcias o capitulaciones matrimoniales antes de contraer matrimonio, con ocasión de este, o bien en cualquier momento con posterioridad, modificando o complementado aquéllos.*”

Es decir, la Ley ha establecido un régimen legal supletorio de separación de bienes, pero prevé la posibilidad de que los cónyuges puedan pactar que uno o varios bienes tengan carácter agermanado, es decir, que sean comunes de ambos a través de una comunidad germánica.

Lo que se plantea el Registrador es si este pacto de germanía es un negocio de aportación de bienes a la comunidad, lo que haría necesario exigir la causa onerosa o gratuita de dicha aportación a los efectos



de su posible liquidación, o si por el contrario es un simple pacto por el que se modifica el régimen de titularidad de un determinado bien, lo que no haría necesaria dicha exigencia.

Todos los contertulios entendieron que se trata de un negocio de aportación desde el momento en que puede disolverse la germanía, lo que hacía necesario liquidarla, para lo cual sería a su vez necesario saber si existen créditos a favor del cónyuge o cónyuges aportantes.

POSPOSICIÓN DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA

Se plantea por la Registradora si el negocio jurídico de posposición de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado a favor de una hipoteca que ha de constituirse con posterioridad o ya constituida, es un negocio unilateral (puede ser otorgado sólo por el vendedor, titular de la condición resolutoria), bilateral (debe ir también el comprador) o trilateral (debe ir además, el titular de la hipoteca que se antepone).

La DGRN en diversas resoluciones, la primera de ellas la de 25 de octubre de 1979, admitió la aplicación analógica al supuesto de hecho antes indicado de la posposición de hipoteca prevista en el artículo 241 del Reglamento Hipotecario.

Todos los contertulios entendieron que es un negocio jurídico unilateral, es decir, la constitución de la condición resolutoria debe hacerse por acuerdo entre la parte compradora y vendedora, pero una vez constituida ésta, el titular de la condición resolutoria es el vendedor, y en consecuencia, él solo y sin necesidad del concurso del comprador, podrá realizar negocios dispositivos sobre el rango de dicha condición, puesto que en nada perjudica al comprador ni al titular de la hipoteca que se antepone a la condición resolutoria.

En este mismo sentido la RDGRN de 4 de noviembre de 2000 señaló que *la posposición de hipoteca... también puede ser un negocio unilateral en el que preste el consentimiento a la posposición el titular de la hipoteca que se pospone y no el de la hipoteca que resulte beneficiada.*

HIPOTECA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCIÓN DE COMPRA

La DGRN ha admitido en diversas ocasiones la constitución de hipoteca sobre el arrendamiento financiero con opción de compra, por ejemplo, en la Resolución de 26 de octubre de 1998.

En el presente caso se establece una cláusula relativa a la extensión objetiva de la hipoteca en virtud de la cual, en el caso de que vigente la hipoteca se ejercite la opción de compra por el arrendatario hipotecante, dicha hipoteca pasará a recaer directamente sobre la finca adquirida.

Los interesados pactan la posibilidad de ejecutar la hipoteca por el procedimiento establecido en los artículos 681 y ss LEC señalando un valor de tasación para la “finca hipotecada.”

La Registradora se plantea si es necesario fijar dos valores de tasación, uno para el derecho de arrendamiento financiero con opción de compra, y otro para la finca, ya que en función de que en el momento de la ejecución hipotecaria se haya ejercitado o no el derecho de opción de compra, el derecho objeto de ejecución será diferente. Si no se ha ejercitado dicha opción, el derecho objeto de ejecución y subasta será el arrendamiento financiero con opción de compra. Si por el contrario se ha ejercitado la opción, el derecho objeto de la ejecución y subasta será del pleno dominio de la finca.

Los contertulios entendieron que efectivamente es necesario fijar ambos valores de tasación.



ANOTACIÓN DE EMBARGO POR GASTOS DE URBANIZACIÓN

En el Registro figura inscrita una finca de resultado procedente de una reparcelación a cuyo margen consta la nota de afección urbanística a los gastos de urbanización.

Con posterioridad existen practicadas diversas anotaciones de embargo e inscripciones de hipoteca.

Los gastos de urbanización no se han pagado y llega ahora al Registro un mandamiento administrativo en el que se ordena la anotación preventiva de embargo por dicha causa, indicando únicamente que el procedimiento se ha dirigido contra el titular registral.

La Registradora se plantea si debe exigir la notificación de dicho embargo a los titulares de las cargas anteriores.

Los contertulios entendieron que sí es necesario practicar dicha notificación de conformidad con lo establecido en el artículo 19.2 del RD 1093/97, de 4 de Julio, sobre inscripción de los actos de naturaleza urbanística, y en este mismo sentido también la reciente RDGRN de 5 de octubre de 2009, ya que los titulares de dichas cargas han de soportar las consecuencias derivadas de la anotación preventiva de embargo, puesto que al traer su causa de la afección urbanística, y mientras ésta esté vigente, es preferente a todas las cargas y afecciones anteriores, salvo a las establecidas en el párrafo inicial de dicho artículo 19.

En consecuencia, dado que sus asientos pueden ser cancelados como consecuencia de esa anotación de embargo practicada con posterioridad, deben haber sido notificados en el procedimiento.

