

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14227 *Resolución de 25 de julio de 2019, 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 Elche n.º 3, respecto de la escritura de solicitud de cancelación de condición resolutoria por caducidad convenida y pago de precio aplazado.*

En el recurso interpuesto por don José Julio Barrenechea García, notario de Torrevieja, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Elche número 3, doña Griselda Díaz Romero, respecto de la escritura de solicitud de cancelación de condición resolutoria por caducidad convenida y pago de precio aplazado.

Hechos

I

En escritura de solicitud de cancelación de condición resolutoria por caducidad convenida y pago de precio aplazado, autorizada por el notario de Torrevieja, don José Julio Barrenechea García, el día 2 de octubre de 2018, con el número 3.880 de protocolo, la sociedad «Euro-Hon Yang, S.L.», debidamente representada, hace constar lo siguiente: «Otorga: Que habiendo sido satisfecho el importe del precio aplazado, y habiendo transcurrido el plazo pactado sin que se haya hecho ninguna anotación en el Registro de la Propiedad por la parte vendedora, como se acredita con nota simple registral que ha quedado incorporada anteriormente, cancela y extingue la condición resolutoria que afecta a dicha finca, como quedó pactado en la escritura de venta».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Elche número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del documento presentado –escritura de solicitud de cancelación de condición resolutoria por caducidad convenida y pago de precio aplazado autorizada en la villa de Torrevieja el dos de octubre de dos mil dieciocho ante el Notario Don José Julio Barrenechea García con el nº 3.880 de protocolo– presentado por vía telemática el trece de marzo de dos mil diecinueve causando el asiento 851 del Diario 49, acreditada la liquidación fiscal también telemáticamente; y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los arts.18 y 19 bis LH, se suspende la práctica de la cancelación.

Hechos.

No resultan identificados los medios de pago de las 48 cuotas que se dicen haber satisfecho.

Si bien es cierto que se trata de un supuesto de caducidad convenida, no obstante se dice claramente haber satisfecho 48 cuotas de precio aplazado hasta alcanzar la cifra del pago aplazado de 277.000, sin especificar el medio de pago utilizado en cada una de las entregas de dinero.

No puede equipararse este supuesto al de una cancelación de hipoteca, pues aquí se trata precisamente de un precio de una compraventa satisfecho mediante entrega de dinero y no media entidad bancaria ni cuenta bancaria que se pueda identificar.

El hecho de que se trate de una escritura de cancelación de un gravamen que consta inscrito en el Registro no puede evitar la aplicación de la normativa de fraude fiscal que conlleva el cierre absoluto del Registro a aquéllas escrituras que estando contenidas en su ámbito de aplicación, no identifiquen los medios de pago empleados. Debe recordarse que en el supuesto excepcional de cancelación de hipoteca no se exige justificación por el hecho de tratarse de la extinción de una garantía accesoria de una obligación principal y por tratarse de entidad de crédito. No es el caso por tanto del presente título, en que media la entrega de dinero sin acreditarse los medios empleados para satisfacer parte del precio. Recordar también que es doctrina del Centro Directivo que el pago aplazado no puede exigirse justificar en el momento en que es aún futuro, pero por supuesto sin prejuzgar su justificación en el caso de que se haga constar en el Registro su satisfacción. Igualmente es de tener en cuenta que es doctrina del Centro Directivo la extensión de la acreditación de los medios de pago incluso al I.V.A.

Respecto a la cuestión de que se trate de cancelación por caducidad convenida, nada supone en cuanto a obviar la normativa de prevención de fraude fiscal; pues ocurre que la caducidad convenida lo que está permitiendo en el caso planteado es la posibilidad de cancelación por la sola voluntad del actual dueño de la finca sin el concurso del acreedor de la condición resolutoria y asimismo antes del plazo de prescripción de la acción. Pero en modo alguno significa que haya de obviarse el control de legalidad que impone el art. 18 LH en extremos ajenos a los antedichos –plazo de prescripción y concurso de acreedor– ni por tanto toda la normativa que haya de ser aplicable al título presentado en los demás aspectos. Se insiste en que la caducidad convenida únicamente permite cancelar antes de plazo de prescripción de la acción y sin el consentimiento del acreedor o persona a cuyo favor consta inscrita la garantía.

Fundamentos de Derecho.

Art. 18 LH: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Artículos 103 de la Constitución; 6.2, 1156, 1170, 1274 a 1277, 1257, 1259, 1717, 1727, 1892 y 1893 del Código Civil; 1, 2, 3, 10, 18, 19 bis, 21, 38, 40, 254 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; sexto y séptimo de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 143, 145 y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.º del Reglamento Hipotecario; la Orden EHA/1439/2006, de 3 de mayo, reguladora de la declaración de movimientos de medios de pago en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006 (“Boletín Oficial del Estado” de 15 de diciembre de 2006), relativa a la identificación y constancia de los medios de pago en las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 28 de febrero, 3 de abril y 27 de mayo de 2003 y las citadas en sus “Vistos”, 23 y 26 de septiembre de 2005, 6 de julio de 2006, 14, 20 y 28 de febrero y 18 mayo de 2007, 28 de febrero, 5, 7 y 18 de marzo, 5, 6 y 26 de mayo, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo, 14 de junio y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 22 de noviembre de 2013, 16 de octubre de 2014 y 22 de julio de 2016.

RDGRyN 4 octubre 2.018: En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos:

a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo “las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos” (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, “la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862” (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, “el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados” –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura “en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados” (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

RDGRyN 12 julio 2.012: Las manifestaciones y constancia documental de los medios de pago empleados, exigidas tanto por los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, como por los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento, aparecen referidas, en todo caso, a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no se refieren, en ningún caso, a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado.

RDGRyN 18 mayo 2.007: La reforma introducida con la Ley 36/2006, de 30 de noviembre, ha supuesto la creación de una nueva formalidad en el otorgamiento de determinadas escrituras públicas: la identificación de los medios de pago empleados.

El control material de dichos medios está claro que se encomienda exclusivamente al Notario. Al Registrador sólo se le autoriza para cerrar el Registro en los casos en que las partes se hayan negado a tal identificación, o la misma sea clara y evidentemente contradictoria con el contenido de la propia escritura. No puede por tanto revisar el criterio y el control notarial respecto de los medios de pago y los documentos aportados para su justificación. Por otro lado, es más que dudoso que las escrituras de cancelación de préstamos hipotecarios puedan entenderse comprendidas entre los casos previstos en la norma como sujetos a la obligación de acreditar los medios de pago, porque realmente no hay más que la extinción de un derecho real accesorio de un crédito que ya está previamente extinguido por el pago.

El defecto observado se considera subsanable, pudiendo solicitarse anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, de acuerdo con lo previsto en los arts. 42.9, 65 y 323 LH. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art. 323 LH. Contra esta nota de calificación negativa (...)

Elche, a veintisiete de marzo de dos mil diecinueve. La registradora Fdo: Griselda Díaz Romero.»

III

Solicitada por el notario autorizante de la citada escritura calificación sustitutoria, correspondió la misma en la registradora de la Propiedad de Villena, doña Josefa Adoración Madrid García, quien, con fecha 25 de abril de 2019, confirmó en todos sus extremos la calificación de la registradora de la Propiedad de Elche número 3.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don José Julio Barrenechea García, notario de Torrevieja, interpuso recurso 16 de mayo de 2019 mediante escrito el día en el que exponía:

«(...) Que no estando de acuerdo con la calificación desfavorable del Registro de Elche, interpongo recurso gubernativo contra la misma sobre la base de los siguientes,

Hechos.

I. La calificación recae sobre una escritura de cancelación de condición resolutoria convenida en garantía de un precio aplazado de una compraventa previa. Escritura otorgada unilateralmente por el adquirente, alegando la caducidad por el transcurso del plazo acordado sin renovación en el Registro.

II. Concretamente en dicha escritura, el compareciente hacía constar “Otorga: Que habiendo sido satisfecho el importe del precio aplazado, y habiendo transcurrido el plazo pactado sin que se haya hecho ninguna anotación en el Registro de la Propiedad por la parte vendedora, como se acredita con nota simple registral que ha quedado incorporada anteriormente, cancela y extingue la condición resolutoria que afecta a dicha finca, como quedó pactado en la escritura de venta”.

III. Que, presentada la escritura en el Registro de Elche número 3, fue calificada desfavorablemente por la señora Registradora en la fecha antes indicada. El defecto alegado consiste, en esencia, en entender la Sra. Registradora que en la escritura se documenta el pago de un precio aplazado sin acreditar la forma en que se satisfizo, rechazándose por tanto su inscripción.

IV. Que dicha calificación registral no es acorde a nuestra legislación por los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Primero: El objeto de la escritura calificada es la cancelación de una condición resolutoria por caducidad convenida, como reconoce la propia nota de calificación, y cumple, a mi entender, todos los requisitos acordados por las partes, y es conforme a lo que establece el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Y no se efectúa ni se pretende constatar en dicho documento pago alguno, porque, independientemente de que se haya podido efectuar, no es en absoluto la finalidad de la escritura ni la razón que justifica la cancelación.

Segundo: efectivamente en la escritura previa de constitución de la garantía, otorgada el veinticinco de junio de dos mil trece, ante el notario de Elche, doña Teresa J. Vadillo Casero, número ochocientos cinco de su protocolo, quedó una cantidad aplazada garantizándose con condición resolutoria, acordando los otorgantes que se cancelaría: “... Cuarto.– ... “b) por instancia, con firma legitimada notarial o ratificada ante el registrador de la propiedad, una vez transcurrido seis meses desde la fecha del último vencimiento de pago pactado, siempre que no resulte, según el registro, que ha sido renovado, conviniéndose de modo expreso este procedimiento cancelatorio a tenor del artículo 82, párrafo quinto, de la ley hipotecaria”.

Tercero: En la escritura objeto de la presente calificación se otorgó “Que habiendo sido satisfecho el importe del precio aplazado, y habiendo transcurrido el plazo pactado sin que se haya hecho ninguna anotación en el Registro de la Propiedad por la parte

vendedora, como se acredita con nota simple registral que ha quedado incorporada anteriormente cancela y extingue la condición resolutoria que afecta a dicha finca, como quedó pactado en la escritura de venta.”

Claramente se aprecia que la única referencia al pago del precio aplazado es una declaración meramente incidental, (“que habiendo sido satisfecho el importe del precio aplazado”) pues la escritura no es de carta de pago, como la califica la Sra. Registradora, (el vendedor ni comparece), ni se pretende la constatación de pago alguno en el Registro, por eso no se describe ni justifican los pagos, el comprador simplemente manifiesta, aunque sea innecesario, que ha cumplido su obligación por lo que ha transcurrido el plazo pactado sin presentarse reclamación alguna en el Registro, ni renovarse la condición pactada. Dicha frase no altera nada de la cancelación solicitada, ni el cumplimiento de todos los requisitos pactados por las partes.

Y por tales razones la relación y referencia a las cantidades que quedaron aplazadas se efectúa en el apartado de cargas únicamente para concretar y describir la obligación garantizada con la condición, condición que se estableció en garantía de su pago, pero que, para facilitar su cancelación sin necesidad de comparecencia del vendedor, ni de probar dicho pago, se acordó acudir al sistema de la caducidad convenida.

Cuarto: No se discute el control de legalidad que corresponde al Registro de la Propiedad, si estima que existen pagos no acreditados, pero es que dicha consideración no debe impedir la caducidad convenida de una carga solo porque vaya contenida en la misma escritura, puesto que el transcurso del plazo es presupuesto esencial acordado para la cancelación, para la que incluso sería bastante una simple instancia, y todo con independencia de que se haya producido o no el pago de la cantidad aplazada.

Y lo que no parece procedente es que, aunque la Registradora considere que hay pagos no justificados, se produzca el cierre del Registro a la caducidad convenida, cuestión completamente distinta, no habiendo aceptado la Registradora la inscripción parcial de ésta.

Quinto: En resumen, los fundamentos y argumentación contenidos en la nota de calificación no desvirtúan lo dicho, pues omite aplicar, aunque lo reconoce, que se trata de un supuesto de caducidad convenida perfectamente válido, puesto que, como se ha dicho anteriormente, precisamente lo pactado es que la causa de la cancelación, en este caso, no es el pago del precio aplazado sino el mero transcurso del tiempo en las condiciones pactadas, que es causa bastante para la cancelación a solicitud del adquirente.

Sexto: Y en este sentido, entre otras muchas, la resolución de 11 diciembre de 1974: “Es inscribible el pacto de que transcurrido determinado plazo deba cancelarse una condición resolutoria, prestando anticipadamente su consentimiento el acreedor, y practicándose la cancelación conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario, porque si no, se produciría una inexactitud al mantenerse un derecho que el propio asiento da por extinguido y porque así resulta además del párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que exceptúa de la necesidad del consentimiento cancelatorio o de la autorización judicial los casos en que quede el derecho extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción”.»

V

La registradora emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 6.2 y 1156 del Código Civil; 11, 21 y 254, de la Ley Hipotecaria; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 6 y 7 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 143, 145 y 177 del Reglamento Notarial; 51.7.^a y 219.1.º del Reglamento Hipotecario; la Orden

EHA/1439/2006, de 3 de mayo, reguladora de la declaración de movimientos de medios de pago en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 207/1999, de 11 de noviembre; la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2006, relativa a la identificación y constancia de los medios de pago en las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1986, 2 de noviembre de 1992, 12 de junio de 1993, 5 de octubre de 1994, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 27 de mayo de 2003 y las citadas en su «Vistos», 23 y 26 de septiembre de 2005, 14, 20 y 28 de febrero y 18 mayo de 2007, 28 de febrero, 5, 7 y 18 de marzo, 5, 6 y 26 de mayo, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 de marzo, 2 de junio, 6, 7, 8 y 9 de julio y 5 de septiembre de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 5 de mayo, 14 de junio y 2 y 6 de julio de 2011, 10 de julio de 2012, 11 de marzo y 22 de noviembre de 2013, 16 de octubre de 2014, 22 de julio de 2016 y 4 de octubre de 2018.

1. Son datos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

En escritura de compraventa otorgada el 25 de junio de 2013 ante la notaria de Elche, doña Teresa de Jesús Vadillo Casero, número 805 de protocolo, quedó una cantidad aplazada garantizándose con condición resolutoria, acordando los otorgantes que se cancelaría: «Cuarto.– (...) b) por instancia, con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador de la propiedad, una vez transcurrido seis meses desde la fecha del último vencimiento de pago pactado, siempre que no resulte, según el registro, que ha sido renovado, conviniéndose de modo expreso este procedimiento cancelatorio a tenor del artículo 82, párrafo quinto, de La Ley Hipotecaria».

Ahora, en escritura otorgada el día 2 de octubre de 2018 unilateralmente por el adquirente, la sociedad «Euro-Hon Yang, S.L.», dicha entidad solicita que, habiendo sido satisfecho el importe del precio aplazado, y habiendo transcurrido el plazo pactado sin que se haya hecho ninguna anotación en el Registro de la Propiedad, se cancele la condición resolutoria pactada.

El único defecto apreciado por la registradora es que no resultan identificados los medios de pago de las 48 cuotas aplazadas que se dicen haber sido satisfechas, siendo a su juicio aplicable a este supuesto lo dispuesto en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria.

2. La cuestión relativa a la constancia de los medios de pago en escritura pública no es algo esencialmente novedoso en nuestro ordenamiento (baste recordar la normativa que tradicionalmente lo ha exigido en materia de inversiones extranjeras y control de cambios), si bien la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, por la que se procede a modificar los artículos 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado y 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, incorporó elementos muy distintos e introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal.

Así, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, establece que en «las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes». Y el mismo precepto delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse esa identificación de los medios de pago, en los siguientes términos: «(...) sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se

efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria».

En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad, la reforma se centra en dos aspectos:

a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

3. En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, fue objeto de diversas modificaciones y finalmente, por el Real Decreto 1/2010, de 8 de enero. En el párrafo segundo de dicho precepto reglamentario se impone al notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurren tres requisitos: a) que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) que sean a título oneroso, y c) que la contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente.

En cuanto a la constancia del precio en la inscripción, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo dice: «En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley. La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas. Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie».

4. Vistos los requisitos legales para la exigibilidad de la constancia de los medios de pagos, procede examinar si el supuesto del documento calificado se incluye en el ámbito de aplicación de la Ley de Prevención de fraude fiscal.

La cancelación de la condición resolutoria por caducidad no es un acto o contrato a título oneroso y con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente. En efecto, no estamos ante un acto de dicho tipo, sino ante la extinción de un derecho de garantía por caducidad convenida que cumple los requisitos acordados por las partes, y es conforme a lo que establece el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Como apunta el recurrente, aun cuando existan pagos no acreditados, dicha circunstancia no debe impedir la caducidad convenida, puesto que el transcurso del plazo es presupuesto esencial acordado para la cancelación, para la que incluso sería

bastante una simple instancia, con independencia de que se haya producido o no el pago de la cantidad aplazada.

Es cierto que el adquirente manifiesta haber satisfecho el precio, pero del contenido de la escritura se infiere claramente que la cancelación se basa en la caducidad pactada, no en el cumplimiento de la obligación garantizada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 25 de julio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.