

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

22454 *Resolución de 2 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Hoyos, por la que se suspende la inmatriculación de una finca, pretendida mediante una escritura de compraventa con precio aplazado y otra escritura de carta de pago de dicho precio aplazado.*

En el recurso interpuesto por don J. F. A. G., en nombre y representación de doña B., doña M. V. y doña M. G. R., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Hoyos, doña Macarena Emilia Ovejero Eslava, por la que se suspende la inmatriculación de una finca, pretendida mediante una escritura de compraventa con precio aplazado y otra escritura de carta de pago de dicho precio aplazado.

Hechos

I

El día 30 de julio de 2020 se autorizó, por el notario de Torrelodones, don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, con el número 1.488 de protocolo, una escritura de compraventa.

Asimismo, el día 25 de enero de 2023 se autorizó por el referido notario, con el número 189 de protocolo, una escritura de carta de pago y cancelación de deuda por la que se manifestaba el pago del precio aplazado en la compraventa recogida en la escritura precedente.

II

Presentadas el día 10 de mayo de 2023 las indicadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

Hechos.

Con fecha 10/05/2023, a las 10:07:32 se presenta en el Registro copia autorizada de escritura de compraventa, autorizada por el Notario de Torrelodones Juan Luis Hernández Gil Mancha 1488/2020 de fecha 30/07/2020, y que causa el asiento 673/65.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada en base a los siguientes.

Fundamentos de Derecho.

1. La finca objeto de la donación no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, sin que se hayan empleado ninguno de los medios inmatriculadores contenidos en la Ley Hipotecaria para el ingreso de la finca al Registro mediante una inscripción de dominio a favor del inmatriculante.

Tales medios podrán ser el expediente de dominio (artículo 203 de la Ley Hipotecaria), los procedimientos del artículo 204 de la Ley Hipotecaria o mediante doble título (artículo 205 de la Ley Hipotecaria), según los casos.

Artículos 9, 18, 203 y ss. de la Ley Hipotecaria; 98 Reglamento Hipotecario;
Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

Hoyos, a 23 de Mayo de 2023. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Macarena Emilia Ovejero Eslava.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. A. G., en nombre y representación de doña B., doña M. V. y doña M. G. R., interpuso recurso el día 4 de julio de 2023 mediante escrito del siguiente tenor literal:

«Expone

I. (...)

II. Que no estando conforme con el contenido de la Notificación de la que el presente deviene y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria interpongo el presente recurso de reposición con fundamento en las siguientes

Bases

Primera.

Habiendo mediado identidad de la descripción de la finca contenida en ambos títulos presentados por el dicente ante el Registro de la Propiedad de Hoyos y transcurrido el plazo preceptivo de un año establecido en el Código Civil desde el fallecimiento del titular del mismo Don A. R. R., según queda acreditado con la aportación al presente del certificado de defunción correspondiente, y de igual modo tras el transcurso de idéntico plazo en lo referido al fallecimiento de la cónyuge del señor R. R., Doña J. P. R., en fecha doce de enero de dos mil veintidós, se procedió a la formalización de carta de pago y cancelación de deuda en fecha veinticinco de enero de dos mil veintitrés, cancelando de este modo la condición resolutoria obrante en la estipulación segunda contenida en el referido protocolo 1488/2020, perfeccionándose la compraventa del inmueble objeto de la misma, mediando para ello la entrega a los vendedores del resto del precio aplazado.

Segunda.

Por lo tanto, nos encontramos con un pacto de Lex Commissoria expresa contenida en el primer documento notarial que no hace más que condicionar el perfeccionamiento de la compraventa hasta el cumplimiento del pago del último plazo señalado en el término convenido que en caso de no haberse llevado a cabo hubiera producido de pleno derecho la resolución de la venta en sí. El propio artículo 1.504 del Código Civil sanciona la validez de este pacto y el artículo 1.124 del mismo cuerpo legal refrenda los efectos devenidos del no cumplimiento de dicho pacto comisorio, no perfeccionándose pues la compraventa hasta el pago total del precio de la venta del inmueble, por lo que, a criterio de esta parte nos encontraríamos dentro del supuesto contemplado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria considerando como el perfeccionamiento final de la compraventa en título público el verdaderamente inmatriculador de dicho bien inmueble, existiendo para mayor abundamiento doble título del mismo.

En su virtud, ruego se sirva admitir el presente recurso de reposición en tiempo y forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, así como los documentos que a él se adjuntan y a la vista de su contenido suplico admita la inmatriculación del inmueble objeto del mismo.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 22 de agosto de 2023 y elevó el expediente a Este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 11, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 609, 1124, 1156, 1450, 1462 y 1504 del Código Civil; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2014, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública 31 de enero de 2023.

1. Se plantea en el presente recurso la posibilidad de inmatricular, por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una finca no inmatriculada, en virtud de dos títulos: el primero, una escritura de compraventa con precio aplazado, sin que se pacte garantía alguna por razón del aplazamiento, y el segundo título, la carta de pago de dicho precio aplazado.

2. En el presente expediente, resulta evidente que no hay doble título traslativo, ya que aunque la primera escritura recoge una compraventa, que en unión del modo –al existir tradición instrumental–, implica la traslación del dominio (artículos 609 y 1462 del Código Civil), el segundo título, no implica traslación del dominio, ni refrenda a los compradores como dueños, pues ya lo eran con anterioridad. Simplemente constata el pago del precio aplazado, con la consecuente extinción de la obligación de pago (artículo 1156 del Código civil).

Manifiesta el recurrente que en la estipulación segunda de la escritura de compraventa, se pacta condición resolutoria, pero no es así. Se acuerda un aplazamiento de pago del precio, pero no se acuerda garantía explícita alguna para el caso de impago (artículo 11 de la Ley Hipotecaria); mucho menos se condiciona el perfeccionamiento de la compra, al pago del precio aplazado (artículo 1450 del Código civil).

Pero es más, como mera hipótesis, si realmente se hubiese pactado una condición resolutoria en garantía del precio aplazado, el contrato de compraventa, en unión del correspondiente modo o traspaso posesorio del inmueble –constituido en este caso por la escritura–, implica la adquisición del dominio por los compradores, y la posterior extinción de la condición resolutoria por pago, no implica un segundo título traslativo, sino la desaparición de la garantía del precio aplazado, es decir, los mismos titulares que han adquirido por compraventa, lo siguen siendo tras la extinción de la condición resolutoria, por pago del precio aplazado, por lo que no hay doble título traslativo (artículo 205 de la Ley Hipotecaria).

Es más, aunque hubiese habido una efectiva condición resolutoria, cosa que no concurre en este caso, y su incumplimiento originase la resolución de la transmisión (circunstancia que tampoco concurre en este caso), no se entendería que hay doble título, como indica la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2014.

3. Aporta el recurrente certificado de defunción, que no fue tenido a la vista por la registradora en el momento de la calificación. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, en el sentido de que el recurso no es medio adecuado para subsanar los defectos apreciados en la nota de calificación, y que no puede basarse en documentos que no ha tenido a la vista el registrador a la hora de realizar su calificación, como resulta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, de la Resolución de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública de 31 de enero de 2023 y de otras muchas anteriores.

Sostiene el recurrente, en su escrito de recurso, que ha transcurrido más de un año, desde el fallecimiento del propietario de la finca y de su cónyuge, que son los causantes de los vendedores.

Pero no se aportan, como títulos previos para la inmatriculación, los documentos sucesorios.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 2 de octubre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.