

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13514 *Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ferrol a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña J. R. G., en nombre y representación de doña V. R. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ferrol, don Eduardo Rouco Couzo, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de enero de 2022 por el notario de Ferrol, don Pedro García de los Huertos, con el número 54 de protocolo, se formalizó una compraventa entre don J. M. B. V. y doña V. R. G. (ésta representada por doña J. R. G.) de cuatro fincas registrales, por diferentes precios: finca registral 26.637, 40.000 euros; finca registral 26.879, 30.000 euros; finca registral 26.880, 30.000,00 euros, y finca registral 26.881, 40.000 euros. En total, 140.000 euros.

En el acto de otorgamiento de la escritura la compradora pagó íntegramente el precio de la finca número 4 (registral 26.881) y entregó, además, otros 20.000 euros como pago a cuenta del precio de las fincas 1, 2 y 3 (registrales 26. 637, 26.879 y 26.880).

Se pactó que el resto del precio de las fincas 1, 2 y 3, es decir, la suma de 80.000 euros, sería pagado en dieciocho mensualidades a contar desde la fecha de la escritura a razón de 4.444,44 euros los diecisiete primeros meses y una última mensualidad o plazo de 4.444,52 euros, todas ellas mediante ingreso en la cuenta bancaria titularidad del vendedor.

Constaba a continuación (último párrafo de la estipulación segunda, –pago del precio–), lo siguiente: «Los veinte mil (20.000) euros entregados a cuenta, así como las cantidades correspondientes a los plazos convenidos, una vez sean abonados, se imputarán a las tres fincas adquiridas (...)».

En la estipulación tercera, los contratantes establecieron una condición resolutoria con pacto de extinción de ésta por el transcurso del plazo de seis meses a contar desde el día del último pago de los plazos acordados; y con pacto de caducidad del asiento una vez transcurrido el expresado plazo de seis meses.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ferrol, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, presentado bajo el asiento número 1571 del Diario 146, el Registrador que suscribe, ha practicado la inscripción de compraventa a favor de doña V. R. G., con carácter privativo en el tomo 2.810 del archivo, libro 1.247 de Ferrol, folio 181, finca 26881, inscripción 4.^a, Idufir:15008000122922. Los asientos practicados están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen los efectos previstos por la Legislación vigente. Efectuada en su caso, la cancelación de las menciones y asientos caducados. La titularidad y estado de cargas, resultan de la nota simple que se adjunta.

Se aporta la certificación de eficiencia energética prevista en el R.D. 390/2021, de 1 de junio.

Se suspende la inscripción en cuanto a las fincas registrales 26.637, 26.879, y 26.880 en base a los siguientes:

Hechos:

En la escritura presentada (bajo el asiento 1.571 del Diario 146; retirada y vuelta a presentar) se produce venta de varias fincas registrales por parte de don J. M. E. B. V. a doña V. R. G., por diferentes precios: la finca descrita con el número 4 en la escritura (registral 26.881), por 40.000 euros, de los que se da completa carta de pago; y las fincas números 1 a 3 (registrales 26.637, 26.879 y 26.880, respectivamente), por el precio global de 100.000 euros: la finca 1 se vende por 40.000 euros; la número 2 por 30.000 y la 3 por 30.000 euros.

En la escritura calificada se hace constar que ya se han satisfecho “la totalidad del precio de la finca número 4”, es decir, los 40.000 euros mencionados, más 20.000 euros “como pago a cuenta del precio de las fincas 1, 2 y 3”, mediante un cheque de 55.000 euros, más 5.000 euros en efectivo.

Quedan por tanto pendientes de pago 80.000 euros (es decir, la suma del valor de las fincas 1, 2 y 3, menos los 20.000 euros ya entregados), que “serán abonados en un plazo máximo de 18 mensualidades a contar desde la fecha de la firma de la presente escritura”.

Para asegurar el pago de la cantidad pendiente, se pacta en la cláusula tercera una “condición resolutoria”.

Finalmente, se solicita la inscripción, incluso parcial, de la escritura presentada (cláusula 4.ª).

Fundamentos de Derecho:

Los asientos solicitados no pueden llevarse a efecto por los siguientes motivos en cuanto a las fincas registrales 26.637, 26.879, y 26.880:

1.º La condición resolutoria pactada en garantía del pago del precio pendiente (80.000 euros) no se puede inscribir, al faltar la distribución del mismo entre las tres fincas sobre las que recae: números 1, 2 y 3 de la escritura (registrales 26.637, 26.879 y 26.880).

Como señala el artículo 11 de la Ley Hipotecaria:

“1.º 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.

2.º 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.

3.º 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”.

En este sentido, exigiendo la distribución del precio garantizado entre las tres fincas vendidas (como corolario del principio hipotecario de determinación o especialidad, recogido entre otros en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, y 51 del Reglamento hipotecario, además del artículo 11 ya señalado), se pronuncia la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de fechas 28 de febrero de 1994, 19 de diciembre de 2019 y 27 de febrero de 2020, entre otras.

Además, y en relación con lo anterior, se hace contar lo siguiente:

a) No es aplicable al presente supuesto la doctrina de la citada Dirección General (recogida, entre otras, en las Resoluciones de 28 de noviembre de 2019 o 19 de diciembre de 2019) según la cual podría entenderse distribuida la cantidad asegurada en perjuicio de terceros, tomando como distribución el valor asignado a cada finca como precio.

Y ello no es posible porque la suma asegurada y que hay que distribuir (80.000 euros) es diferente a la suma de los precios de las fincas 1, 2 y 3 (100.000 euros), puesto que ha habido un pago parcial, que debe ser tenido en cuenta por las partes en el momento de la distribución de las cantidades aseguradas.

b) La escritura calificada no puede ser inscrita en parte, (en cuanto a las fincas 1, 2 y 3) sin la condición resolutoria, hasta que conste el consentimiento expreso de las partes (vendedora y compradora) en ese sentido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 bis LH, que exige solicitud del “interesado” (en este caso, el favorecido por la condición resolutoria; es decir, la parte vendedora).

Inscribir parcialmente esta escritura sin tales consentimientos (como podría entenderse por la petición “genérica” contenida en la cláusula cuarta de la escritura calificada) supondría desvirtuar el complejo negocio jurídico –compra con precio aplazado garantizado con condición resolutoria– querido como indisoluble por las partes contratantes, contraviniendo su voluntad.

En este sentido se ha manifestado en numerosas ocasiones la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe pública, en resoluciones (entre otras) como las de 16 de octubre de 1989, 28 de mayo de 2005 y 27 de febrero de 2020, que resolvieron el caso específico de venta con condición resolutoria, en el sentido indicado.

Según tales resoluciones, ya antes de la entrada en vigor del actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, había declarado la Dirección General que en el Registro de la Propiedad español no se inscriben abstractamente las titularidades reales inmobiliarias, sino el completo hecho, acto o negocio que las causa, cualquiera que sea su clase. De manera que no puede desconocerse la unidad negocial tal como aparece configurada por los otorgantes, de modo que, si éstos han querido constituir una condición resolutoria explícita, no podrá inscribirse la transmisión y denegarse el acceso registral de la cautela resolutoria, pues ello implicaría la alteración del equilibrio negocial pretendido y atribuir al negocio efectos distintos de los queridos por los interesados. A ello añade el Centro Directivo que, en la actualidad, el párrafo segundo del artículo 19 bis LH parte del presupuesto de que la inscripción parcial (que permitiría la inscripción de la transmisión sin la garantía resolutoria) debe solicitarla el interesado, y es claro que en un caso como el debatido “interesado” solo puede serlo el vendedor, sin que baste el consentimiento del presentante, (ni aun cuando éste sea el propio notario).

Específicamente, sobre la necesidad de que la solicitud sea “expresa” se pronuncia la Resolución de la Dirección General de 20 de diciembre de 2017, que señala que la solicitud de inscripción parcial en la propia escritura presentada a inscripción, solo es atendible si el pacto o cláusula rechazado no desvirtúa el negocio celebrado por las partes. Dice tal resolución: “En relación con la solicitud, no atendida, de inscripción parcial que contiene la escritura es doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 18 abril de 1994, 14 de diciembre de 2010, 13 de febrero de 2012 y 3 de abril de 2013) que no basta con que la inscripción parcial se solicite por la parte interesada sino que es necesario que la inscripción así practicada no desvirtúe el negocio celebrado entre las partes”.

c) Por el contrario, sí puede accederse a la inscripción de la compraventa de la finca n.º 4, al no estar afectado el pago de su precio por la condición resolutoria examinada.

Por tanto, se suspende la inscripción del documento presentado en cuanto a las citadas fincas registrales 26.637, 26.879, y 26.880 hasta que se subsanen los defectos anteriormente señalados.

Contra esta calificación cabe (...)

Ferrol a doce de Abril del año dos mil veintidós. El registrador (firma ilegible) Fdo. Eduardo Rouco Couzo».

La calificación fue notificada por correo certificado con acuse de recibo al notario autorizante y al presentante los días 21 y 22 de abril de 2022.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. R. G., en nombre y representación de doña V. R. G., interpuso recurso el día 19 de mayo de 2022 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«I. Precio individualizado de cada finca.

En el contrato de compraventa objeto de la calificación negativa recurrida consta en la estipulación primera b) el precio individualizado asignado a cada una de las fincas 1, 2 y 3 (registrales 26.637, 26.879 y 26.880):

Finca 1: 40.000,00 euros
Finca 2: 30.000,00 euros
Finca 3: 30.000,00 euros

Lo que dice el artículo 11 de la Ley Hipotecaria es que es condición de inscribibilidad de la condición resolutoria la distribución del precio aplazado cuando este se refiera a la transmisión de dos o más fincas.

Si el precio ya consta individualizado para cada finca, si cada finca ya tiene su precio asignado por acuerdo de las partes, no cabría una distribución distinta del importe aplazado que contradijese la asignación individualizada del precio convenido. En cualquier caso, los contratantes no han efectuado una distribución alternativa.

II. Pago a cuenta de las fincas 1, 2 y 3: imputación legal (artículo 1.174. párrafo segundo Código Civil).

En el acto de otorgamiento de la compraventa, en lo que aquí concierne, la compradora entregó al vendedor la suma de 20.000,00 euros como pago a cuenta de las fincas 1, 2 y 3. Es indudable que lo que se paga en el momento del otorgamiento de la compraventa no se aplaza.

Como hemos dicho, el último párrafo de la estipulación segunda recoge, por defecto de imputación voluntaria (artículos 1.172 y 1.173 Código Civil) y de la legal en función de la onerosidad, la determinación legal (artículo 1.174, párrafo segundo del Código Civil) de la imputación de pagos (a prorrata). Lo que dice la ley es que, o imputa el deudor, o lo hace el acreedor, o en defecto de ambos, lo determina la ley, es lo que llama la imputación legal subsidiaria de pagos o imputación de pagos en sentido estricto.

De acuerdo con lo anterior, los 20.000,00 euros abonados en el momento de la escritura pública, se imputan en dicho acto, pues la imputación y el pago coinciden en el tiempo, a prorrata, con el siguiente resultado:

Finca 1: 8.000,00 euros, resto precio, 32.000,00 euros
Finca 2: 6.000,00 euros, resto precio, 24.000,00 euros
Finca 3: 6.000,00 euros, resto precio, 24.000,00 euros
Total: 80.000,00 euros

De esta forma, la suma aplazada (80.000,00 euros) coincide con el importe total del precio pendiente de pago, después de la imputación de la cantidad entregada a cuenta en el momento de la escrituración pública, de cada una de las fincas vendidas, de acuerdo con la asignación de precios individualizada convenida por los contratantes.

No hay posibilidad de pago sin imputación.

La STS (1.ª) de 18 de diciembre de 1991 (...), señala que:

“...la imputación legal subsidiaria se aplica ante el silencio del deudor y del acreedor...”.

Procede pues la inscripción de la condición resolutoria y, consiguientemente, la de la transmisión de las fincas cuyo pago quedó aplazado.

III. Resolución de 19 de diciembre de 2019 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE 12 de marzo de 2020).

En esta resolución se vuelve a reconocer el criterio de la Dirección General mantenido en la resolución de 28 de noviembre de 2019 en la que se admite que el valor concreto que se atribuye a cada una de las fincas vendidas equivalga a la determinación de la parte del precio de que haya de responder la finca de que se trate de modo que el registrador puede tomar tales valores para reflejar en el asiendo registral la distribución del precio entre las distintas fincas vendidas.

Con este criterio y, de acuerdo con lo establecido en el punto anterior, después de la imputación de los 20.000,00 euros satisfechos en el momento de firmarse el contrato de compraventa como pago a cuenta de las fincas 1, 2 y 3, es indudable que son las cantidades resultantes establecidas en el mismo las que se tienen que reflejar en el asiento registral como distribución del precio entre las fincas vendidas, pues es el que resta por pagar de cada una de ellas.

Por otro lado, en dicha resolución de 19 de diciembre de 2019, lo que hace es suspenderse la inscripción porque de la escritura se deducía a las claras una voluntad contraria a que el valor atribuido a cada finca equivalga a distribución del precio a los efectos indicados. Es decir, el supuesto exactamente contrario al que concurre en el presente caso.

IV. Resolución de 27 de febrero de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE 183, de 3 de julio de 2020).

Se dice en el Hecho I:

“Mediante escritura autorizada... Francisco Bañon Sabater... vendió a la sociedad...27 fincas rústicas por el precio global no distribuido de 60.000 euros, del cual quedó aplazado el pago de 57.000 euros para ser satisfechos 5.000 euros el día 27 de diciembre de 2019 y 52.000 euros el día 27 de diciembre de 2020. En garantía del pago del precio aplazado se pactó la siguiente condición resolutoria...”.

El registrador no inscribió la condición resolutoria por falta de distribución de la cantidad cuyo pago se garantiza con la condición sobre cada una de las fincas (artículos 18, 11, 119 y 120 de la Ley Hipotecaria).

La Dirección General desestima el recurso porque se pactó un precio global y no distribuido”

Se cita en la calificación recurrida esta resolución que no hace otra cosa que confirmar los criterios y razones que avalan este recurso. La calificación recurrida cita la mencionada resolución a cuenta de la inscripción parcial pero la recurrente la trae a colación en relación con la cuestión de fondo que aborda la misma que no es otra que la no inscripción de la condición resolutoria porque en la escritura se pactó un precio global, no distribuido, de 60.000,00 euros, por la compraventa de 27 fincas.

V. Seguridad jurídica: correlación entre la distribución y la imputación.

La simple distribución del precio aplazado entre las diferentes fincas carecería de relevancia alguna si no se pone en relación con la imputación de los pagos aplazados. De acuerdo con el texto de la escritura objeto de calificación cualquier tercero sabe a qué atenerse conforme a la distribución del precio aplazado entre las fincas, pero también mediante la determinación legal de su imputación.

El vendedor y la compradora en el contrato de compraventa lo pactan todo, ya sea por activa o por pasiva y en este último sentido, su silencio, como hemos dicho, determina la imputación legal a prorrata, tanto del pago efectuado en el momento del otorgamiento, como el de los pagos mensuales aplazados y de esta forma, el último pago extinguirá, simultáneamente, la deuda de las tres fincas.

VI. Inscripción parcial: petición expresa de vendedor y compradora.

La condición resolutoria explícita, como garantía del precio aplazado de una compraventa inmobiliaria de dos o más fincas, puede inscribirse en el Registro de la Propiedad si se cumple con lo establecido en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, en cuyo caso, tendría alcance real. En el supuesto contrario, de no inscripción de la garantía resolutoria por incumplimiento de los requisitos hipotecarios o por voluntad del beneficiario de la misma, su alcance sería meramente personal.

Como hemos dicho, consta en el contrato de compraventa la petición conjunta de vendedor y compradora de inscripción parcial si, a juicio del registrador, algún defecto impidiese la inscripción total.

Solo hay un supuesto o posibilidad de inscripción parcial que obedezca a una petición conjunta de vendedor y compradora y no es otro que la inscripción de la transmisión sin la garantía resolutoria. Esto en buena lógica comporta que la petición de inscripción parcial contenida en la estipulación cuarta de la escritura de compraventa objeto de la calificación recurrida tenga el carácter de petición expresa y no genérica.

La inscripción de la condición resolutoria explícita solo es posible si se inscribe la transmisión y para la inscripción solo de algunas fincas basta con la petición del comprador. Esta exclusión de otras posibles alternativas a la contenida en el párrafo anterior hace ver, a las claras, que la petición convenida voluntariamente por los contratantes de inscripción parcial solo puede referirse al escenario de la inscripción de la transmisión sin la garantía resolutoria lo que la dota del carácter de petición expresa que no necesita ser reiterada.

Solicita

Solicita al Registrador de la Propiedad de Ferrol que, presentado este escrito con los documentos adjuntos, tenga por interpuesto recurso contra la calificación negativa de fecha 12 de abril de 2022, relativa a la escritura otorgada el 13 de enero de 2022 ante el notario de Ferrol Pedro Luis García de los Huertos Vidal, número 54 de su protocolo y, tras los trámites legales oportunos, acuerde rectificar la calificación de acuerdo con lo siguiente:

1. Inscribir la condición resolutoria y, consiguientemente, inscribir la transmisión de las registrales 26.637, 26.879 y 26.880 del Registro de la Propiedad de Ferrol.
2. Subsidiariamente, inscribir parcialmente la escritura en lo que se refiere, únicamente, a la transmisión de las registrales 26.637, 26.879 y 26.880 del Registro de la Propiedad de Ferrol.

Subsidiariamente, para el caso de mantenerse la calificación, forme oportuno expediente para su remisión a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a fin de que por esta se dicte resolución resolviendo el presente recurso en los términos recogidos en el mismo».

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de mayo de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe, manifestaba que el día 25 de mayo de 2022 se envió el recurso al notario autorizante del título calificado para que, en los cinco días siguientes a contar desde su recepción realizara las alegaciones que considerase oportunas (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), sin que se haya recibido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281, 1282, 1283, 1284, 1285 y 1504 del Código Civil; 9, 11 y 18 de la Ley Hipotecaria; 51 y 59 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 1968, 28 de febrero de 1994, 12 de mayo de 2011, 28 de noviembre y 19 de diciembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero de 2020.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compraventa de cuatro fincas por diferentes precios (40.000, 30.000, 30.000 y 40.000 euros, respectivamente); en total, 140.000 euros.

En el acto de otorgamiento de la escritura la compradora pagó íntegramente el precio de la finca número 4 y entregó, además, otros 20.000 euros como pago a cuenta del precio de las fincas 1, 2 y 3.

Se pactó que el resto del precio de las fincas 1, 2 y 3, es decir, la suma de 80.000 euros, sería pagado en dieciocho mensualidades, por las cantidades que se detallan. Y consta que «Los veinte mil (20.000) euros entregados a cuenta, así como las cantidades correspondientes a los plazos convenidos, una vez sean abonados, se imputarán a las tres fincas adquiridas (...)».

Los contratantes establecieron una condición resolutoria con pacto de extinción de ésta por el transcurso del plazo de seis meses a contar desde el día del último pago de los plazos acordados; y con pacto de caducidad del asiento una vez transcurrido el expresado plazo de seis meses.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al pactarse condición resolutoria en garantía del pago de la parte del precio aplazado, y referirse la compraventa a varias fincas, se debe distribuir el precio entre las fincas vendidas, conforme a los artículos 9 y 11 de la Ley Hipotecaria, y 51 del Reglamento Hipotecario. Considera que no puede entenderse distribuida la cantidad asegurada en perjuicio de terceros, tomando como distribución el valor asignado a cada finca como precio, porque la suma asegurada y que hay que distribuir (80.000 euros) es diferente a la suma de los precios de las fincas 1, 2 y 3 (100.000 euros), puesto que ha habido un pago parcial, que debe ser tenido en cuenta por las partes en el momento de la distribución de las cantidades aseguradas.

La recurrente alega que, conforme al artículo 1174 del Código Civil, debe entenderse que la cantidad pagada a cuenta del precio aplazado se imputa a prorrata, por lo que el resto del precio aplazado de las fincas 1, 2 y 3 es, respectivamente, de 32.000, 24.000 y 24.000 euros.

2. Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 28 febrero 1994) que cuando al impago del precio aplazado de varias fincas vendidas se liga la facultad resolutoria del contrato por la parte vendedora, tal pacto no es inscribible sin distribuir o determinar cuál es parte del precio pendiente del que ha de responder cada una de las fincas vendidas, pues la exigencia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, como una manifestación del conocido como principio de determinación, consecuencia a su vez del de especialidad que la llevanza del Registro por fincas impone, no deja lugar a dudas sobre su necesidad. La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario demanda que el tercero pueda saber si cada una de las concretas fincas vendidas está sujeta o no a la acción resolutoria por impago del precio, si posteriormente ha quedado total o

parcialmente liberada de la misma por imputación al precio de que respondía de pagos parciales posteriores, o cuál sea la cantidad que presumiblemente le corresponderá percibir de aquella que, en caso de resolución, venga obligado a devolver el vendedor.

Esta misma Dirección General ha reiterado dicha doctrina en las recientes Resoluciones de 28 de noviembre y 19 de diciembre de 2019 y 27 de febrero de 2020, si bien la primera de ellas admite que la fijación del «valor» concreto que se atribuya a cada una de las fincas vendidas equivalga a la determinación de la parte del precio de que haya de responder la finca de que se trate, de modo que el registrador puede tomar tales valores para reflejar en el asiento registral la distribución del precio entre las diversas fincas vendidas, y ello sin necesidad de acudir a presunción alguna pero sí mediante una correcta interpretación de las distintas cláusulas del título, no sólo literal, sino también teleológica y sistemática. De los artículos 1281 y 1282 del Código Civil resulta que la intención evidente de los contratantes prevalece sobre las palabras empleadas. Conforme a los artículos 1284 y 1285, si una cláusula de un contrato admitiera diversos deberá entenderse en el más adecuado para que surta efecto y «las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras atribuyendo a las dudosas en sentido que resulte del conjunto de toda».

3. En el presente caso se fija en el mismo acto el precio concreto que se atribuye a cada una de las tres fincas vendidas, y, al no imputarse la cantidad anticipada a cuenta del precio cuyo pago es aplazado, habrán de aplicarse las normas del Código Civil relativas a la imputación de pagos (cfr. artículo 1172, 1173 y 1174 del Código Civil y la Resolución de este Centro Directivo de 12 de mayo de 2011). Por ello, el registrador debe aplicar el criterio legal de imputación establecido en el artículo 1174 del Código Civil para reflejar en el asiento registral la distribución del precio cuyo pago es aplazado entre las tres fincas vendidas (respectivamente, 32.000, 24.000 y 24.000 euros).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 27 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.