III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

13329 *RESOLUCIÓN de 16 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los recursos gubernativos acumulados interpuestos por doña Mercedes Ybern Monteys, contra la negativa de don Abelardo Gil Marqués y doña Isabel María Maldonado Vilela, Registradores de la Propiedad de Barcelona, números 6 y 11, respectivamente, a cancelar una hipoteca sujeta a condición suspensiva, en virtud de apelación del recurrente.*

En los recursos gubernativos acumulados interpuestos por doña Mercedes Ybern Monteys, contra la negativa de don Abelardo Gil Marqués y doña Isabel María Maldonado Vilela, Registradores de la Propiedad de Barcelona números 6 y 11, respectivamente, a cancelar una hipoteca sujeta a condición suspensiva, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El día 5 de septiembre de 1990, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona don Francisco Arriola Garrote, doña Aurora Bilbao García, actuando en nombre propio y como apoderada de don Pedro Ybern Miró, constituyó hipoteca unilateral de máximo en favor de nueve entidades bancarias con arreglo a lo previsto en los artículos 138 y 141 de la Ley Hipotecaria y sólo en superposición de garantía de las deudas contraídas por la sociedad «Laboratorios Byly, Sociedad Anónima», y por un importe hasta 416.084.189 pesetas, según la distribución y sobre varias fincas, entre las que se encontraban la número registral 44.262-N del Registro de la Propiedad de Barcelona, número 6, y las números registrales 42.380 y 42.678 del Registro de la Propiedad de Barcelona, número 11.

De la citada escritura y de otra de subsanación autorizada por el mismo Notario el 11 de junio de 1991, resulta que la validez de la hipoteca queda condicionada suspensivamente de forma explícita a que en el plazo máximo de dos años a contar desde el día 5 de septiembre de 1990 en que se obtenga un convenio concursal judicial entre la compañía mercantil «Laboratorios Byly, Sociedad Anónima» y sus acreedores, o extrajudicial auténtico entre dicha compañía y los aceptantes de esta hipoteca, en el que se regule y establezca el modo, tiempo y forma de pago de las deudas por aquélla contraídas, cuyo convenio será considerado, en cuanto a dichos particulares, como complementario de la escritura.

Posteriormente, mediante escritura pública autorizada el día 15 de marzo de 1991, ante don Enrique Hernández Gajate, Notario de Barcelona, se procedió a formalizar inventario y aceptar la herencia de don Pedro Ybern Miró, padre de doña Mercedes Ybern Monteys, en la que le adjudican en calidad de legado las fincas antes citadas, que fueron hipotecadas en la escritura de 5 de septiembre de 1990.

II

Doña Mercedes Ybern Monteys dirige instancia de fecha 17 de enero de 1995 a los Registros de la Propiedad de Barcelona, números 6 y 11, exponiendo que dado que de los hechos del Registro resulta al día de la fecha que la hipoteca que anteriormente se menciona, no ha sido aceptada por todas las entidades a cuyo favor se constituyó, ni que se haya cumplido la condición suspensiva a que se condicionó la validez de la misma, y de acuerdo con lo previsto en los artículos 141, párrafos 2 y siguientes de la Ley Hipotecaria, solicita la cancelación de la hipoteca unilateral de máximo que grava las fincas registrales que le han sido adjudicadas y que están inscritas en los citados Registros. Dicha solicitud fue calificada con sendas notas de los Registros de la Propiedad de Barcelona número 6, de fecha 26 de abril de 1995, y número 11, de fecha 17 de febrero de 1995, firmadas por don Abelardo Gil Marqués y doña Isabel María Maldonado Vilela, del siguiente tenor literal: «... Se suspende la cancelación solicitada por los siguientes defectos que se estiman subsanables: 1. No se acredita el cumplimiento de las obligaciones fiscales que puedan afectar a la cancelación solicitada (artículo 254 de la Ley Hipotecaria). 2. La señora Ybern dice ser dueña de la finca sin acreditar dicho extremo y sin que la misma conste inscrita a su favor por lo que su legitimación para pedir la cancelación queda sin determinar. 3. La cancelación solicitada tiene un doble fundamento, según la solicitante: a) Respecto de algunos acreedores hipotecarios la falta de aceptación prevista en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria. En relación a ello se señala como defecto el no acompañarse los requerimientos efectuados y que prevé el citado artículo 141 en su párrafo segundo. b) Respecto a todos los acreedores, no haberse cumplido la condición suspensiva afectante a la hipoteca: Tampoco este extremo queda acreditado. Dado que la condición consiste en lograr un convenio judicial o extrajudicial en plazo de dos años a contar desde el día 2 de septiembre de 1990, es necesario aportar o bien un documento judicial acreditativo de dicho extremo o bien un documento público en el que los acreedores manifiesten no haber celebrado convenio extrajudicial alguno. Contra esta calificación podrá recurrirse conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.»

III

Doña Mercedes Ybern Monteys interpuso recursos gubernativos contra el defecto 3.b) de las calificaciones anteriores, con fecha 25 de abril de 1995 y 5 de mayo de 1995, respectivamente, solicitando en este último la acumulación de los citados recursos, recayendo acuerdo de fecha 22 de mayo de 1995 del Tribunal Superior de Justicia dando lugar a lo solicitado, alegando: 1. Que las notas recurridas deniegan la inscripción de la instancia presentada según el apartado b), 3, al no haberse justificado que no se ha cumplido respecto a todos los acreedores la condición suspensiva afectante a la hipoteca. Que en realidad se pretende por el Registrador la justificación por parte del titular afectado por la hipoteca de un hecho negativo que es de imposible justificación y más aún, un hecho que a efectos de la constatación registral del incumplimiento de la condición resolutoria únicamente tiene cabida por la no constancia de su cumplimiento en los libros del Registro. Que, en todo caso, son los acreedores garantizados quienes deberían haber justificado documentalmente ante el Registro el cumplimiento y siempre dentro del plazo que para dicha justificación se pactó en la escritura de hipoteca de máximo, aceptada por ambas partes. 2. Que conforme al artículo 1.113.2 del Código Civil, frustrada la condición, el negocio jurídico del que era elemento accesorio, deviene eficaz, y en consecuencia, puesto que deficiente condicione el contrato se desvanece (sic), no llegando a nacer los derechos contemplados por los contratantes, cuyas expectativas desaparecen definitivamente (sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1986). 3. Las obligaciones pactadas constituyen una obligación pura, según la regla general y es legal y doctrinalmente incuestionable que la existencia de la condición en las obligaciones no se presume y que la obligación condicional, al ser la excepción, requiere la prueba de que sus efectos vienen modificados por el suceso incierto e independiente que la constituye, prueba que no se ha hecho y que impide identificar la prestación de una de las partes y cuya falta produce los efectos señalados en la Ley (sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 1983). 4. Que en virtud de lo establecido en el artículo 1.114 del Código Civil, en el caso que se estudia, el acontecimiento que debía producir la adquisición de los derechos de los acreedores era el logro de un convenio judicial en un plazo determinado, y en los libros

del Registro no aparece ni inscrito ni anotado convenio alguno dentro del plazo a que se condicionó resolutoriamente la mentada garantía hipotecaria y, por tanto, la realización del evento estipulada constituye un requisito necesario para la plena eficacia de la relación (sentencia de 30 de junio de 1986). Que, en aplicación del artículo 23 de la Ley Hipotecaria, la jurisprudencia mantiene que si la subsistencia de una condición suspensiva depende de una fecha, basta el transcurso del tiempo y que en el Registro no conste nada en contrario (Resolución de 5 de noviembre de 1983).

IV

Los Registradores de la Propiedad de Barcelona, números 6 y 11, en defensa de su nota, informaron por separado coincidiendo en las alegaciones que a continuación se exponen: 1. Que el plazo para que la condición resultare cumplida o incumplida había transcurrido al tiempo de solicitarse la cancelación que se denegó y en el Registro no constaba nota marginal alguna acreditativa de dicho cumplimiento al presentarse el documento calificado. Que, en ese momento, según la Resolución de 16 de octubre de 1991, fundamento cuarto, el contenido del Registro era indeterminado y dicha indeterminación cesa cuando se acredita el cumplimiento de la condición y se practica la nota marginal o cuando se acredita el incumplimiento de la condición y se cancela el asiento. 2. Que el desarrollo de la condición tiene lugar extrarregistralmente, por ello el resultado positivo o negativo habrá de ser acreditado, y así se desprende de muchas Resoluciones, entre las que pueden señalarse, las de 25 de junio de 1888, 10 de enero de 1944, 7 de octubre de 1929 y 16 de octubre de 1991. 3. Que el plazo se señaló para que la condición se cumpliese, no para la constancia en el Registro de dicho cumplimiento, tal como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 1929, que desvirtúa el criterio sostenido en las de 28 de junio de 1881 y 5 de noviembre de 1883. 4. Que merece destacarse que, en cuanto al Registro de Barcelona número 11, y por asiento número 935 del Diario 38, se solicita nota marginal de cumplimiento de la condición suspensiva a cuyo efecto se presentó testimonio notarial del auto dictado el día 15 de abril de 1992 por el Juzgado de Primera Instancia número 38 de Barcelona en el expediente de suspensión de pagos de «Laboratorios Byly, Sociedad Anónima», y en cuanto al Registro de Barcelona número 6, con fecha 1 de marzo de 1995 se presentó, con el número 3.209 de tomo 49 del Diario, una instancia solicitando se procediera a la anotación del cumplimiento de la condición suspensiva, la cual fue retirada el 2 de mayo siguiente, cancelándose seguidamente el asiento el día 15 de mayo de 1995. Que ante esto cobran especial interés las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 1929 y 16 de octubre de 1991, ya citadas. 5. Que, por último, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, en el caso que se trata no hay ningún supuesto en el que la extinción del derecho resulta del título que lo generó, como parece entender la recurrente. Precisamente por ello se le pidió acreditar el incumplimiento de la condición.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó las notas de los Registradores, fundándose en que la acreditación corresponde «al interesado» y no es de difícil obtención, dado el escaso lapso de tiempo transcurrido desde la finalización del plazo otorgado para el cumplimiento de la condición, con presentar la decisión judicial resolutoria del procedimiento concursal sin convenio y el consentimiento de los aceptantes de la hipoteca, se habría cumplido con los requisitos que marca el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, al no derivar del mismo título las circunstancias de la cancelación.

VI

La recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que se considera que debe ser aquél a quien interesa mantener el derecho gravado con la condición suspensiva a quien corresponde la prueba, y no al propietario registral. 2. Que no corresponde a la parte recurrente la presentación de la decisión judicial resolutoria del procedimiento concursal con o sin convenio, dado que al no ser parte interesada en el mismo, difícilmente tendría acceso a la misma. 3. Que en este caso, el documento presentado por el que se solicitó la nota marginal de cumplimiento de la condición suspensiva, fue un testimonio notarial del auto dictado el 15 de abril de 1992, sin que en ningún caso conste ni la firmeza del auto ni si la devolución lo fue por adolecer de faltas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 23, 82 y 141 de la Ley Hipotecaria y 56 y 237 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de junio y 10 de septiembre de 1861, 18 de mayo de 1865, 5 de noviembre de 1883, 25 de junio de 1888, 7 de octubre de 1929, 10 de enero de 1944 y 16 de octubre de 1991.

1. Los hechos relevantes para la resolución del presente recurso son los siguientes: a) Se otorga escritura de constitución de hipoteca unilateral sometida a la condición suspensiva de que en el plazo máximo de dos años a contar desde un día determinado se obtenga un convenio concursal judicial o extrajudicial entre el deudor y los acreedores aceptantes de la hipoteca unilateral; b) Dicha escritura se inscribe, entre otros, en dos Registros en donde están situados algunos de los bienes hipotecados; c) Consta en el expediente, aunque no se deduce con claridad si se ha acompañado a la instancia que luego se dirá, por figurar en una copia de la escritura expresada, que dicha hipoteca unilateral se notificó a todas las entidades acreedoras; d) La expresada hipoteca se inscribió en el Registro, y en el mismo figura la aceptación de siete de las nueve entidades bancarias a favor de las que se constituyó la hipoteca; e) Transcurridos cerca de tres años del vencimiento del plazo en que debía haberse cumplido la condición, la actual dueña de las fincas —según resulta del expediente mediante documentos que no se acompañaron en el momento oportuno y que no están inscritos— solicita mediante instancia la cancelación de la hipoteca sobre tres fincas alegando que no se ha cumplido la condición suspensiva, por entender que basta para la cancelación que no conste nada en contrario del Registro.

2. Respecto al problema de si para cancelar un derecho sometido a condición suspensiva basta con que no conste nada en el Registro, la respuesta negativa es inequívoca, pues, como se desprende del propio artículo 238 del Reglamento Hipotecario, que no es sino una consecuencia de la exigencia general de acreditación fehaciente de los hechos, actos o negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. artículos 3 y 23 de la Ley Hipotecaria), se precisa como norma general la acreditación de hecho en que conste dicha condición, que es lo que determinará la realización de la mutación jurídico-real a inscribir.

3. Ahora bien, en el presente supuesto, aparece aceptada la hipoteca por siete de las nueve entidades bancarias y, puesto que consta notificada la misma a las nueve y, con la notificación se entregó copia de la escritura de constitución con el requerimiento a que se refiere el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, puede cancelarse por la sola voluntad del constituyente la hipoteca respecto de las dos entidades que aún no han aceptado la garantía establecida en su favor al haber transcurrido los dos meses del requerimiento practicado, sin que sea obstáculo alguno el propio condicionamiento al que se supeditaba, además, esa hipoteca unilateral, todo ello sin perjuicio de la posible invocación de otros defectos, conforme prevé el artículo 127 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en la forma que se deriva de los fundamentos anteriores.

Madrid, 16 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

13330 *RESOLUCIÓN de 18 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Felipa Díez Martín contra la negativa de doña María Dolores Masedo Lázaro, Registradora de la Propiedad de Toro, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Felipa Díez Martín contra la negativa de doña María Dolores Masedo Lázaro, Registradora de la Propiedad de Toro, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la Registradora.

Hechos

I

El día 9 de octubre de 1990, doña Felipa Díez Martín, representada por Procurador, presentó escrito promoviendo expediente de dominio que