

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7670 *Resolución de 7 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Almuñécar a inscribir una escritura de compraventa y permuta.*

En el recurso interpuesto por don J. M. G. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Almuñécar, doña María Cristina Palma López, a inscribir una escritura de compraventa y permuta.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada por el Notario de Granada, don Álvaro Eugenio Rodríguez Espinosa, el día 7 de febrero de 2008, se elevó a público un documento privado de contrato de «compraventa con permuta» suscrito el día 4 de febrero de 2002. En el referido documento privado se pacta que la propietaria de determinada finca «cede y transmite» la finca descrita a otras personas (entre ellas el ahora recurrente), que la aceptan y compran en la proporción indicada. En las estipulaciones de dicho documento se conviene lo siguiente: «Segunda.—En contraprestación de la referida compraventa y cesión, los compradores asumen la obligación de edificar en el solar correspondiente a dicha finca, previo derribo de la edificación ahora existente, un edificio/s (bloque de pisos) de nueva construcción, aprovechando el cien por cien de la edificabilidad que aprueben los organismos competentes. I.—El precio de dicha finca se establece en un total de 300.506,05 euros (trescientos mil quinientos seis euros con 5 céntimos de euro) en metálico a pagar tal y como se menciona en el punto tercero. II.—Y como permuta el veinticinco por ciento de la obra ave se ejecute. Tercera.—A) La parte compradora entrega en este acto a la vendedora la cantidad de 60.101,21 euros (Sesenta mil ciento un euros con veintiún céntimos). B) El resto del dinero convenido se entregará en vi momento en que se obtenga la Licencia de Obra. Si dicha Licencia de Obra se demorara más de un año desde la firma del presente contrato, la parte compradora viene obligada a entregar a la vendedora cada año natural da cantidad de 60.101,21 euros (Sesenta mil ciento un euros con veintiún céntimos), hasta completar la cantidad acordada. En todo caso, la parte compradora se obliga a iniciar las obras de construcción en un plazo máximo de cuatro años, siempre que por causas ajenas a la parte compradora no se disponga de los oportunos permisos, contados desde la firma del presente contrato, quedando el mismo automáticamente resuelto en el caso de incumplimiento de dicho plazo, sin necesidad de requerimiento formal alguno por parte de la vendedora, la cual además hará suyas las cantidades recibidas hasta ese momento, en concepto de penalización. El contrato también quedará resuelto si la parte compradora no hiciera frente a los pagos estipulados, en los términos indicados, quedando en tal caso en poder de la parte vendedora las cantidades entregadas hasta ese momento, en concepto de indemnización por daños y perjuicios». Se añaden en el mismo documento privado otras estipulaciones relativas a las viviendas y plazas de aparcamiento que la parte compradora se compromete a construir y entregar, con especificación de calidades, plazos, entrega de posesión y transmisión del dominio, entre otros extremos, expresándose respecto de algunas obligaciones contraídas que, de no cumplirse, quedará el contrato resuelto automáticamente. Y en la estipulación undécima se pacta lo siguiente: «En el caso de que la parte vendedora incumpla alguna de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, que impida a los compradores tomar

posesión de la finca y construir el edificio en las condiciones y plazos pactados, el contrato quedará rescindido y se verá obligada a devolver a los compradores la totalidad de las cantidades recibidas más una cantidad igual por daños y perjuicios», y en la decimotercera que «la propiedad del suelo queda afectada al cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente contrato, las cuales tendrán el carácter de condiciones resolutorias expresas, por lo que, con la elevación a público de este documento, podrá solicitarse la constancia de dichas condiciones en el registro de la propiedad». Mediante la escritura calificada se eleva a público dicho contrato, dándolo por íntegramente reproducido; se reconoce cedida y transmitida la finca descrita; se expresa que el precio pactado fue ya pagado en la forma que consta en el documento privado y otros anexos al mismo. Y se añade lo siguiente: «Tercera.–La parte adquirente se obligó a iniciar las obras de construcción en un plazo máximo de cuatro años, siempre que por causas ajenas a la parte adquirente no se disponga de los oportunos permisos. En el supuesto que las normas de calificación urbanística permitan construir un edificio compuesto de bajo rasante y cuatro plantas sobre rasante, los compradores se comprometen a entregar a la cedente en su concepto del veinticinco por ciento del sobre rasante la totalidad de la planta segunda. Y las plazas de aparcamiento que del veinticinco por ciento del bajo rasante le correspondan a la cedente por la permuta. Las viviendas y plazas de aparcamiento en contraprestación se entregarán una vez finalizada la construcción y obtenido el correspondiente certificado final de obra, en perfectas condiciones de habitabilidad y en un plazo máximo que finalizará el día 31 de diciembre de 2007, siempre que se hayan obtenido todas las licencias que sean necesarias como mínimo con dos años de antelación. Si llegado este término, no se han entregado dichos inmuebles, la cedente otorgará una prórroga para la entrega de los mismos, con derecho al percibo durante la misma de la cantidad de dos mil quinientos euros (2.500,00 €) mensuales. (...) Quinta.–La posesión de la finca se entregará a la adquirente, en el momento en que ésta disponga de la licencia de obras. A tal efecto la parte compradora deberá notificar fehacientemente, a la vendedora (...) Sexta.–Condición resolutoria explícita. La propiedad del suelo queda afectada al cumplimiento de las estipulaciones pactadas en dicho contrato, las cuales tendrán el carácter de condiciones resolutorias expresas, por lo que, con la elevación a público de dicho contrato, podrá solicitarse la constancia de dichas condiciones en el Registro de la Propiedad».

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Almuñécar, fue objeto de la calificación negativa que se transcribe en lo pertinente, únicamente respecto de los extremos que son objeto de impugnación (con exclusión de otros tres defectos no recurridos): «Registro de la Propiedad de Almuñécar Entrada N.º: 932 del año: 2.016 Asiento N.º: 2.488 Diario: 58 Presentado el 26/02/2016 a las 11:30 Presentante: G. M., J. M. Interesados: don J. M. G. M., don S. B. G., don E. S. R., don A. M. E., don J. Q. M., don A. A. G., doña C. B. R., don J. M. G. M., don S. B. G., don E. S. R., don A. M. E., don J. Q. M., don A. A. G., doña C. B. R., don A. B. A., doña C. R. F. Naturaleza: Escritura pública Objeto: cesión Protocolo N.º: 392/2008 de 07/02/2008 Notario: Álvaro Eugenio Rodríguez Espinosa, Granada Calificación del documento a que se refieren los anteriores datos (...) I Hechos El día 26/02/2016 fue presentado el documento de referencia para su inscripción en este Registro, en unión de la acreditación del pago del impuesto. II Y habiéndose observado que: (...) 4.–La condición resolutoria pactada en la estipulación sexta está indeterminada, de conformidad con el principio de especialidad. A la vista de la documentación aportada se completará esta calificación. Fundamentos de Derecho I Los establecidos en los hechos. Acuerdo. -La suspensión de la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados. -La notificación de esta calificación al presentante y al Notario o autoridad que expide el documento en el plazo de 10 días hábiles de conformidad con el art. 58,2 y 48 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y la prórroga del asiento de presentación de

conformidad con el art. 323 de la L.H. Contra la precedente calificación (...) Almuñécar, diez de marzo del año dos mil dieciséis. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Don J. M. G. M. interpuso recurso contra la calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Almuñécar el día 14 de abril de 2016. En tal recurso, alega los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) Primero.—De la falta de motivación jurídica en los hechos que motivan la calificación negativa de la inscripción. La nota de calificación recurrida acuerda la suspensión de la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de derecho recogidos en la citada nota, pero no entra a analizar y motivar los argumentos por los que acuerda tales hechos. Esta parte entiende que se ha infringido el deber de motivar jurídicamente la calificación conforme a lo preceptuado en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria. Cabe recordar que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que a su juicio se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que, ya desde el primer momento, el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. El citado art. 19 bis de la Ley Hipotecaria establece no solo las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias de la calificación negativa sino también la motivación jurídica de las mismas; motivación ésta que no encontramos en el cuarto hecho por el que la Registradora de la Propiedad acuerda la calificación negativa, que recoge que «La condición resolutoria pactada en la estipulación sexta está indeterminada, de conformidad con el principio de especialidad». No cabe duda que cumpliendo con lo estipulado en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su impugnación, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. De igual forma, el Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia son exigibles a toda Administración, puesto que es el único medio a través del cual el administrado puede conocer si el órgano administrativo sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige la Constitución Española en su artículo 103. En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es cómo puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonarían a dicho interesado en la manifiesta indefensión que recoge el art. 24 de la Constitución Española, también extensivo a las resoluciones administrativas. Por todo ello, entendemos que la Registradora de la Propiedad no motiva los argumentos por los que no acuerda la inscripción y, se ciñe únicamente en estimar los motivos por los que a su juicio no debe inscribirse la escritura pública del contrato de compraventa con permuta. Segundo.—De la condición resolutoria pactada en la estipulación sexta de la escritura. La Registradora de la Propiedad en el cuarto hecho de la nota de calificación que hace de la inscripción de la finca recoge que «La condición resolutoria pactada en la estipulación sexta está indeterminada, de conformidad con el principio de especialidad», siendo éste el principal motivo por el que mostramos disconformidad con la citada calificación. Esta parte no entiende el motivo por el que se expresa que la condición resolutoria está indeterminada. En este caso, se trata de un contrato de compraventa con permuta celebrado con las estipulaciones que las partes acordaron de común acuerdo, con la consiguiente transmisión del dominio al comprador, en la que no concurre ningún defecto que impida dicha inscripción a la que se agrega una condición resolutoria que atribuyeron las partes si concurrían determinadas circunstancias. No es posible establecer que la condición está indeterminada, cuando además concurre el consentimiento de la

parte vendedora en escritura pública, por lo tanto, el Registrador está obviando el principio de rogación y publicidad voluntaria, según el cual, el negocio jurídico forma una unidad que sólo puede inscribirse como tal, es decir, unitariamente. A juicio del Registrador la condición resolutoria pactada «Sexta.—Condición Resolutoria Explícita. La propiedad del suelo queda afectada al cumplimiento de las estipulaciones pactadas en dicho contrato, las cuales tendrán el carácter de condiciones resolutorias expresas, por lo que, con la elevación a público de dicho contrato, podrá solicitarse la constancia de dichas condiciones en el Registro de la Propiedad», incurre en indeterminación. A la vista de los términos de la escritura, la redacción no establece ninguna estipulación o cláusula contraria a Derecho. En definitiva, del contrato de compraventa con permuta así como de su escritura se consigna el negocio documentado en su integridad, expresando el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada, teniendo las partes capacidad para realizar tal contrato, de modo que queda garantizada la autenticidad de dicho consentimiento con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público. Se trata de un contrato perfectamente determinado donde los propios interesados interpretan el mismo calificándolo de contrato de compraventa con permuta. Lo que resulta incoherente es que si las partes dan por cumplido lo convenido en la escritura y así lo consienten, el Registrador establezca que la estipulación sexta está indeterminada. No obstante, y con relación al principio de especialidad, éste exige que al Registro accedan situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, como es este caso, puesto que no existe infracción del principio de especialidad ni del de determinación, permitiendo la lectura comprensiva del título presentado a inscripción determinar con total claridad cuál es la voluntad de los contratantes y las convenciones a las que han llegado, siendo conforme tanto con la normal civil como con la hipotecaria la inscripción del título. Por lo tanto, estos son motivos por los que consideramos que debe ser suficiente para inscribir la escritura pública en el Registro de la Propiedad, máxime cuando las partes de común acuerdo celebraron el citado contrato y su posterior elevación a público».

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de mayo de 2016, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe especifica las razones y argumentos por los que considera que la condición resolutoria pactada es indeterminada, con cita de preceptos legales y reglamentarios que considera aplicables, así como de varias Resoluciones de esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013 y 18 de febrero de 2014.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se eleva a público un documento privado de «compraventa con permuta» con los pactos y circunstancias que se detallan en los antecedentes de hecho de esta resolución. En tal contrato se da el carácter de condición resolutoria expresa al incumplimiento de las estipulaciones pactadas en el mismo.

La registradora, en su escueta nota de calificación en lo relativo al único defecto que se ha impugnado, se limita a expresar que «la condición resolutoria pactada en la estipulación sexta está indeterminada, de conformidad con el principio de especialidad».

2. La calificación impugnada, tal como se ha formulado, no puede confirmarse. Cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (por todas la Resolución de 18 de febrero de 2014), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es

exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

En el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente, pues no se expresa en ella los extremos del pacto resolutorio que han quedado indeterminados, sin que en el informe pueda subsanarse esta carencia, pues el recurrente no ha tenido posibilidad de contradicción. Esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta Resolución, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrirse por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada (artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 7 de julio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.