

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8185 *Resolución de 8 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Figueres a inscribir el testimonio de una sentencia que declara la resolución de una compraventa inscrita.*

En el recurso interpuesto por don G., don F. y doña M. I. P. L. y don A. B. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Figueres, don Francisco Javier Guñales del Real, a inscribir el testimonio de una sentencia que declara la resolución de una compraventa inscrita.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 8 de Figueres se tramitó el procedimiento ordinario número 508/2016 en el que recayó sentencia estimatoria de la demanda el día 18 de junio de 2018, declarando la resolución de la compraventa de la finca registral número 1.714 del Registro de la Propiedad de Figueres, objeto de la escritura otorgada el día 19 de junio de 2009, con restitución recíproca de prestaciones.

II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Figueres, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento, se suspende la inscripción decretada en el mismo, por el defecto subsanables siguientes: 1. Debe aportarse el correspondiente mandamiento en el que conste la consignación de la restitución de las prestaciones a favor del demandado, y que ordene la cancelación de las inscripciones de compraventa 3.^a y 4.^a de la finca 1714 de Capmany.

Y todo ello teniendo en cuenta los siguientes:

Hechos:

El documento calificado consiste en un testimonio expedido en fecha 31 de julio de 2018, por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera instancia número 8 de Figueres, que contiene la Sentencia número 112/2018 del magistrado juez Carlos Martín Pires por la que en el procedimiento ordinario 508/2016 seguido por G. P. L., F. P. L., A. B. P. y M. I. P. L. contra S. P. R., se estima la demanda y se declara resuelto el contrato de compraventa de 19 de junio de 2009 por el que el demandado compraba la finca a los señores M. R. y R. M. A., y que motivó la inscripción 4.^a de la finca 1714. Haciendo constar que los Sres. R. y A. habían comprado anteriormente la finca al Sr. J. T. L. (causante de los demandantes), y que motivó la inscripción 3.^a de la finca 1714. En la compra ahora resuelta el demandado se subrogó en la posición de deudores de los anteriores compradores R. y A., siendo aceptada su subrogación por el Sr. J. T.

En la parte dispositiva de la expresada Sentencia se estima la demanda, se declara resuelto el contrato de compraventa de 19 de junio de 2009, con restitución recíproca de las prestaciones.

No se acompaña mandamiento que en el que conste la consignación de las prestaciones y en el que se ordene la cancelación de las inscripciones 3.^a y 4.^a indicadas.

Fundamentos de Derecho:

1. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento permiten la calificación registral de los documentos judiciales presentados a inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. La Sentencia declara resuelto el contrato de compraventa referido, con restitución recíproca de las prestaciones. Para poder adecuar el contenido del Registro al pronunciamiento judicial es necesario el correspondiente mandamiento dictado por el órgano judicial, según establecen los artículos 175.6 y 180 del Reglamento Hipotecario en el que conste que se ha declarado bien hecha la consignación en los términos del artículo 1180 del Código Civil y que ordene en este caso la cancelación de las inscripciones 3.^a y 4.^a de dicha finca 1714.

3. Tal como consta en el fundamento de derecho quinto, no pueden cancelarse las cargas posteriores.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción por los defectos señalados al principio de esta nota, que son subsanables, no practicándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

De conformidad con el Artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo. La presente calificación negativa es (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Guñales del Real registrador/a de Registro Propiedad de Figueres a día veintidós de enero del año dos mil diecinueve».

III

Contra la anterior nota de calificación, don G., don F. y doña M. I. P. L. y don A. B. P. interpusieron recurso el día 15 de febrero de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos y fundamentos:

Primero. (...)

Segundo. La calificación negativa del Registrador es contraria a la doctrina reiterada de la DGRN que establece como uno de los presupuestos para exigir la previa consignación prevista en el artículo 175.6 de la Ley Hipotecaria, que la cantidad adeudada tenga trascendencia jurídico-real. La mera circunstancia de declarar resuelto un contrato de compraventa ordenando la restitución recíproca de las prestaciones no exige la previa consignación de la cantidad adeudada cuando, como ocurre en el presente caso, la parte del precio aplazado no se encuentra garantizado en forma real.

La circunstancia de no haberse pagado parte del precio aplazado carece de trascendencia real si no altera las facultades dispositivas del comprador y si no puede revocarse la propiedad transmitida a tercero, y pertenece por completo al ámbito de lo obligacional, del derecho personal puro, pues afecta únicamente a los contratantes. En los casos en que no se asegura el precio aplazado con afección real, su pago no significa la extinción de derecho real, por lo que no son exigibles las formalidades propias de las cancelaciones contempladas en los artículos 59, 175.6 y 180 del Reglamento Hipotecario.

Los rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, incluido el documento que acredita haberse consignado el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente en los términos previstos en el artículo 175.6 del Reglamento

Hipotecario, son exigidos para la reinscripción en favor del vendedor, entre otros supuestos, cuando dicha reinscripción es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, según reiterada doctrina fijada por este Centro Directivo (Resolución n.º 9170/2017 de 5 de julio de 2017, RJ 2017\3784, Resolución n.º 15115\2018 de 10 de octubre de 2018, RJ 2018\4773, entre otras muchas), la cual ha sido reproducida por los tribunales (SAP Tarragona de 13 de julio de 2012, Sección 3.ª, JUR 2013\2052). La previa inscripción del pacto comisorio dará lugar a la exigencia de consignación y a la obligación de cumplir otros requisitos. Sin embargo, la aplicación de los artículos 59 y 175.6 del Reglamento Hipotecario no puede tener lugar en ningún caso a partir del ejercicio de la facultad resolutoria contemplada en el artículo 1124 del Código Civil, como ocurre en el caso ahora impugnado. Ninguna condición resolutoria expresa fue pactada en las compraventas de 4 de julio de 2006 y 19 de junio de 2009, ni se inscribió condición resolutoria alguna en el Registro de la Propiedad y, en consecuencia, no cabe aplicar al presente caso los artículos 59 y 175.6 del Reglamento Hipotecario (...).

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso judicial a quienes no han sido parte de él, ni han intervenido de manera alguna. En el ámbito registral esta exigencia determina la imposibilidad de practicar, en virtud de resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad registral, si no consta que ese titular ha sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. Sin embargo, la finca n.º 1714 no está inscrita a favor de persona distinta de quien ha sido parte en el procedimiento judicial ordinario n.º 508/2016, el comprador demandado D. S. P., por lo que el registrador de la propiedad no puede calificar el fondo de la sentencia y establecer requisitos adicionales para la inscripción (Resolución de la DGRN n.º 12343 de 16 de julio de 2012, RJ 2012\10087).

La inscripción que se pretende no puede perjudicar a D. M. R. ni a Dña. R. M. A. porque estos vendieron la finca y cobraron la totalidad del precio mediante la compraventa de 19 de junio de 2009, en cuya virtud el demandado D. S. P. les compró la finca. La inscripción solicitada tampoco puede perjudicar a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, los cuales quedarán protegidos por el principio de la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, como resulta por los demás del último párrafo del artículo 1124 del Código Civil. Y el demandado, D. S. P., podrá solicitar la ejecución de la sentencia objeto de la calificación registral con el objeto de obtener la restitución de parte del precio de la compraventa declarada resuelta, aspecto perteneciente exclusivamente a la relación entre vendedor y comprador (o, si se prefiere, acreedor y deudor) y que, en su caso, corresponderá dirimir a los tribunales ordinarios.

Por otra parte, la nueva inscripción que se solicita de la transferencia de dominio expresada por el título que fue objeto de la calificación recurrida sustituirá las inscripciones 3.ª y 4.ª y ocasionará el consiguiente cambio en la titularidad registral vigente, de conformidad con el artículo 76 de la Ley Hipotecaria. La inscripción 3.ª fue motivada por la compra realizada por D. M. R. y Dña. R. M. A. a D. J. T. L., causante de los demandantes el 4 de julio de 2006; y la inscripción 4.ª tuvo su origen en el contrato de compraventa de 19 de junio de 2009, declarado resuelto, en cuya virtud D. S. P. se subrogó en la posición de los anteriores compradores D. M. R. y Dña. R. M. A. contando con el consentimiento de D. J. T. Los asientos intermedios consistentes en las inscripciones 3.ª y 4.ª no deben ser objeto de cancelación, pues lo único que se pretende, y ningún obstáculo registral lo impide, es la reinscripción a favor de la parte transmitente en el procedimiento dirigido contra el actual titular registral del inmueble (Resolución DGRN n.º 12343 de 16 de julio de 2012, RJ 2012\10087). No procede la práctica de cancelación alguna, a pesar de que la resolución de la compraventa lleva consigo la ineficacia del anterior título inscrito. Por el contrario, será el asiento que refleje el acto traslativo inherente a la resolución declarada, mediante el que se opere la reinscripción a favor de los recurrentes, lo que determine la extinción de asiento que contiene la titularidad del comprador, que ha quedado resuelta. A tal efecto debe

recordarse como el propio artículo 76 de la Ley Hipotecaria establece que la extinción de un asiento, además de por su cancelación, puede tener lugar «por la inscripción o transferencia del derecho real inscrito a favor de otra persona». No resultando del expediente la existencia de derechos de terceros, ni de sus correspondientes asientos, los recurrentes consideran que no procede cancelación alguna por razón de la resolución que declara la sentencia firme contenida en el testimonio presentado en el Registro, sino la reinscripción a favor de los demandantes, con el efecto extintivo sobre las inscripciones 3.^a y 4.^a que le preceden en el trato. En esos términos se expresa la Resolución de la DGRN n.º 2929 de 6 de febrero de 2012, RJ 2012\4401, en relación a un recurso que tiene por objeto determinar si una sentencia firme por la que se declara la resolución de una compraventa de una finca por impago del precio es susceptible de tener acceso directo al Registro de la propiedad sin obtener mandamiento de cancelación de los asientos anteriores, en un supuesto en el que tampoco existen derechos inscritos o anotados a favor de terceros sobre la finca concernida.

Por tanto, solicitamos que se revoque la calificación, acordando la inscripción, puesto que la sentencia n.º 112/2018 dictada el día 18 de junio de 2018 por el magistrado juez Carlos Martín Pires en el procedimiento ordinario n.º 508/2016 es clara e indubitada en el sentido de que la declaración de resolución del contrato de compraventa carece de trascendencia real y, en consecuencia, el registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción. Y solicitamos, por tanto, que el Registro de la propiedad inscriba la titularidad de la finca n.º 1714 a favor de los demandantes sin necesidad de consignar a favor del demandado la restitución de la parte del precio de la compraventa declarada resuelta, ni de obtener una orden judicial de cancelación de las inscripciones 3.^a y 4.^a de la finca n.º 1714 del municipio de Capmany, ni de aportar mandamiento judicial alguno».

IV

El registrador de la Propiedad de Figueras, don Francisco Javier Guiñales del Real, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1123, 1124 y 1504 del Código Civil; 1, 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 56, 59 y 175.6.^a del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000, 16 de abril y 21 de octubre de 2013 y 16 de febrero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 1978, 19 de junio de 2007, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero de 2012, 17 de mayo y 10 de julio de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero, 15 y 17 de septiembre y 10 de diciembre de 2015, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016, 5 de julio de 2017 y 10 de octubre de 2018.

1. Tiene este expediente por objeto la calificación del testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario, en cuya virtud se declara, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil, la resolución de un contrato de compraventa instrumentado en escritura pública, con la consiguiente restitución de las prestaciones entre las partes.

El registrador se opone a la inscripción de la finca a favor de los demandantes por no haberse acreditado la consignación del precio en favor del demandado, conforme a lo establecido en el artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario. Los recurrentes

consideran que esta regla de la necesidad de consignación solo es aplicable a los casos de condición resolutoria expresa previstos en el artículo 1504 del Código Civil.

2. La relación existente entre la facultad resolutoria implícita prevista en el artículo 1124 del Código Civil y la condición resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1504 del mismo Código, ha sido ampliamente analizada por nuestra jurisprudencia. Señala la Sentencia del Tribunal Supremo número 39/2015, de 16 de febrero, lo siguiente: «En el ámbito de la resolución del contrato de compraventa de bienes inmuebles por incumplimiento debe señalarse, desde el inicio (ab initio), que el pacto resolutorio expreso del artículo 1504 del Código Civil constituye una especificación, o cierta modalización, del marco general de aplicación de la acción resolutoria previsto en el artículo 1124 del Código Civil. Esta especificación, conforme a la interpretación histórica de la especialidad que presentan los artículos 1503 a 1505 del citado Texto legal, responde a un reforzamiento de la protección del vendedor que se traduce, principalmente, en una mayor objetivación de la aplicación del efecto resolutorio del contrato. Reforzamiento, o más vigorosa protección del vendedor que, fuera del carácter recíproco de la obligación, también se da o alcanza a otros ámbitos del contrato de compraventa, caso de la facultad de suspender la entrega de la cosa ante el peligro o riesgo de insolvencia del comprador (artículo 1468 del Código Civil). No obstante, también debe señalarse, en orden a esta caracterización de la figura, que su diferenciación respecto del marco de aplicación general dispuesto por el artículo 1124 del Código Civil se ha rebajado notablemente en la actualidad. La razón, no es otra, que la necesaria evolución de la doctrina jurisprudencial de esta Sala en atención al propio desenvolvimiento que presenta la dinámica resolutoria del contrato y que, necesariamente, ha tendido a aproximar ambas acciones».

3. Consecuentemente, y sin perjuicio de reconocer la existencia de importantes diferencias entre ambas acciones, se puede concluir que hay dos aspectos esenciales que son comunes. En primer término, la necesidad de que se haya producido un incumplimiento contractual que legitime la acción resolutoria. Hasta tal punto es así, que este Centro Directivo, en los casos de condición resolutoria expresa del artículo 1504 del Código Civil, ha consolidado la doctrina que exige que, si el comprador se opone al requerimiento resolutorio del vendedor, habrá de obtenerse una sentencia judicial que decrete dicha resolución. Y, en segundo lugar, tanto en un caso como en otro el efecto resolutorio implica la recíproca restitución de las prestaciones entre las partes.

Atendiendo precisamente a ese efecto resolutorio, apunta la Resolución de 10 de octubre de 2018 que: «la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes. Y, entre los requisitos que contribuyen a garantizar los intereses de las partes está la aportación del documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario)».

Y aunque es cierto que el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario («las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto. Si

sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación»), y la doctrina de este Centro Directivo se refieren a los casos en los que existe una condición resolutoria inscrita, ningún obstáculo ha de existir para aplicar esta misma exigencia a los casos en los que la resolución deriva del ejercicio de la acción prevista en el artículo 1124 del Código Civil.

De hecho, en el caso del ejercicio de la opción de compra, cuando procede cancelar cargas inscritas con posterioridad a la opción, aun cuando ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento regulan los requisitos exigibles, se ha considerado que esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico. Por ello, este Centro Directivo, a partir de la Resolución de 7 de diciembre de 1978 ha declarado que dado que no ha sido abordada por el legislador la cancelación de los derechos reales posteriores que han quedado ineficaces habrá de encontrarse el procedimiento adecuado teniendo en cuenta todos los intereses en juego, así como las soluciones establecidas para otros supuestos como las contenidas en el artículo 107.10.º de la Ley Hipotecaria o en el artículo 175.6.ª del Reglamento, y, sobre todo, en el artículo 236-k de este último texto normativo. Consecuentemente, será imprescindible para poder cancelar derechos inscritos o anotados después de la opción, consignar a disposición de sus titulares el precio satisfecho por el optante.

Debe, por tanto, concluirse que la exigencia de consignación a disposición del comprador de las cantidades por él pagadas como precio en la compraventa, en los términos que prevé el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario, es aplicable como requisito para la reinscripción a favor del vendedor a los casos en los que la resolución del derecho inscrito tiene su origen en el ejercicio de la acción resolutoria prevista en el artículo 1124 del Código Civil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 8 de mayo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.