

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18553 *Resolución de 28 de noviembre 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 Estella-Lizarra n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Ruiz Fernández, notario de San Adrián, contra la negativa del registrador de la propiedad de Estella-Lizarra n.º 1, don Antonio Luis Álvarez García, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 11 de junio de 2019 por el notario de San Adrián, don Ángel Ruiz Fernández, con el número 721 de protocolo, se vendió el pleno dominio de las fincas registrales números 4.201 y 11.162 del Ayuntamiento de Andosilla, en cuya descripción se atribuía un «valor» de 141.500 euros a la primera y de 500 euros a la segunda. El precio de la venta era de 142.000 euros, cantidad que se aplazaba íntegramente para hacerse efectiva mediante 64 cuotas mensuales consecutivas, por importe de 1.000 euros cada una de las 12 primeras, y de 2.500 euros cada una de las 52 restantes, con vencimiento, la primera, el día 7 de julio de 2019 y la última el día 7 de octubre de 2024, pactándose, entre otras, la siguiente estipulación: «Cuarta. Condición resolutoria. La falta de pago del importe aplazado a su vencimiento tendrá el carácter de Condición Resolutoria Explícita a que se refieren los Artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria, con los efectos que determina el Artículo 59 de su Reglamento. La resolución plena automática de la venta, se producirá por la notificación de la parte vendedora a la compradora, y por el transcurso del plazo de gracia de sesenta días a contar desde el siguiente a la notificación, que esta misma deberá conceder (...)».

II

Presentado la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Estella-Lizarra número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 758 del diario 201, presentado el 18 de julio de 2019, con número de entrada 2263.

Hechos

En la escritura objeto de la presente calificación, Don F. S. G. vende el pleno dominio de las fincas registrales números 11162 y 4201 del Ayuntamiento de Andosilla, a Don D. S. S., soltero, que las compra y adquiere por el precio de ciento cuarenta y dos mil euros, cantidad que se aplaza íntegramente para hacerse efectiva mediante sesenta y cuatro cuotas mensuales consecutivas, por importe de mil euros cada una de las doce primeras, y de dos mil quinientos euros, cada una de las cincuenta y dos restantes, con vencimiento, la primera, el día 7 de julio de 2019 y la última el día 7 de octubre de 2024.

Dicho precio, íntegramente aplazado, devengará desde el día de hoy un interés anual del uno con veinte por ciento, que será satisfecho con cada una de las cuotas de amortización y en igual forma que éstas.

Condición resolutoria. La falta de pago del importe aplazado a su vencimiento tendrá el carácter de Condición Resolutoria Explicita a que se refieren los Artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria, con los efectos que determina el Artículo 59 de su Reglamento.

La resolución plena automática de la venta, se producirá por la notificación de la parte vendedora a la compradora, y por el transcurso del plazo de gracia de sesenta días a contar desde el siguiente a la notificación, que esta misma deberá conceder.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.c, 11, 18, 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria, y 13.5 y 51.6.^a 7.^a 8.^a del Reglamento Hipotecario.

1.º No se justifica haberse dado cumplimiento a lo establecido en el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, ya que no ha quedado debidamente acreditada haberse presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria.

2.º Las partes acuerdan la constitución de una condición resolutoria, a los efectos de garantizar el cumplimiento de los pagos establecidos, por lo que teniendo en cuenta que el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos fincas, falta determinar el correspondiente a cada una de ellas, conforme a los artículos 9.c y 11 de la Ley Hipotecaria, y 51.6.^a 7.^a 8.^a del Reglamento Hipotecario, y el principio de especialidad.

Artículo 9.c Ley Hipotecaria: “La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.”

Artículo 11 Ley Hipotecaria: “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.

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”.

A la luz de los hechos y fundamentos de derecho expuestos:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículo [sic] 18 y 65 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, ha resuelto suspender la inscripción solicitada por los defectos subsanables anteriormente expuestos.

Contra la presente nota de calificación, a partir de la notificación de la misma, y sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente, el interesado podrá: (...)

Estella a 29 de Julio de 2019.–El Registrador Este documento ha sido firmado electrónicamente por el registrador: don Antonio Luis Álvarez García con firma electrónica reconocida».

III

Contra únicamente el defecto segundo de la anterior nota de calificación, don Ángel Ruiz Fernández, notario de San Adrián, interpuso recurso el día 29 de agosto de 2019 mediante escrito en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«En este punto conviene examinar tres aspectos:

- 1.º Significado de las palabras “valor”, “valorar” y “precio”.
- 2.º Alcance del término “valor” a que hace referencia el artículo 9.c de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Alcance del término “precio” a que hace referencia el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

Pues bien en cuanto al primero, significado de las palabras “valor” “valorar” y “precio”, según la Real Academia Española de la Lengua, “valor” es la cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente y “valorar” es señalar precio de una cosa, por su parte “precio” es el valor pecuniario en que se estima una cosa. De todo ello resulta que los términos valor y precio tienen el mismo significado, pudiendo ser empleados indistintamente, lo que me lleva a afirmar que cuando los otorgantes tras la descripción de cada finca señalaron el valor de cada una de ellas, estaban igualmente señalando su precio, por ello en el caso que nos ocupa al estar el importe de la compraventa íntegramente aplazado, hubiera sido una redundancia señalar a continuación, cuál era el precio aplazado de cada finca pues ya estaba determinado al señalar su valor.

En cuanto al segundo, el término “valor” a que hace referencia el artículo 9.c de la Ley Hipotecaria, no puede ser otro que el que resulte tras la descripción de cada finca, si como señala el propio precepto, constare en el título y en nuestro caso este requisito se cumple, pues como he señalado anteriormente tras la descripción de cada finca los comparecientes valoraron las mismas, cuya suma coincidía como no podía ser de otra manera con el precio de venta.

En cuanto al tercero, alcance del término “precio” a que hace referencia el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, ya he señalado anteriormente la equivalencia entre los vocablos “precio” y “valor”, con lo que en nuestro supuesto al estar íntegramente aplazado el importe de la compraventa, es obvio que el precio aplazado de cada finca ha de coincidir con su valor de transmisión, en otro caso, no hubiera sido admisible que, los interesados que han valorado una finca en 500 euros y la otra en 141.500 euros que sumados coincide con el importe de la venta, al pactar la condición resolutoria hubieran establecido para cada finca un precio distinto.

Otro supuesto bien distinto, es que el comprador hubiera satisfecho parte del importe de la compraventa y aplazado el resto, en este caso es evidente, por así exigirlo el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, que habría que distribuir ese importe aplazado entre todas las fincas transmitidas.

En definitiva si los interesados han señalado para cada finca, su precio, es decir el valor pecuniario en que han estimado cada una, la suma de dinero que el comprador da por poseerlas y si la suma de ese valor o precio coincide con el importe de la compraventa, el cual queda íntegramente aplazado, es evidente y explícito que al pactar la condición resolutoria el precio de cada una ya ha quedado determinado al fijar su valor, valor que por tanto, en este supuesto, no solo sirve para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9.c de la Ley Hipotecaria sino también al artículo 11 del mismo cuerpo legal».

IV

Mediante escrito, de fecha 9 de septiembre de 2019, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 1968 y 28 de febrero de 1994.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compraventa de las fincas registrales números 11.162 y 4.201 del Ayuntamiento de Andosilla, en cuya descripción se atribuye un «valor» de 500 euros a la primera y 141.500 euros a la segunda. El precio de la venta es 142.000 euros, cantidad que se aplaza íntegramente para hacerse efectiva mediante 64 cuotas mensuales consecutivas, por importe de 1.000 euros cada una de las 12 primeras, y de 2.500 euros cada una de las 52 restantes, con vencimiento, la primera, el día 7 de julio de 2019 y la última el día 7 de octubre de 2024, pactándose, entre otras cláusulas, que la falta de pago del importe aplazado a su vencimiento tendrá el carácter de condición resolutoria explícita a que se refieren los artículos 1504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria, con los efectos que determina el artículo 59 de su Reglamento.

Según el único defecto que es impugnado, el registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al pactarse condición resolutoria, a los efectos de garantizar el cumplimiento de los pagos establecidos, y teniendo en cuenta que el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos fincas, falta determinar el correspondiente a cada una de ellas, conforme a los artículos 9.c) y 11 de la Ley Hipotecaria, y 51, reglas sexta, séptima y octava, del Reglamento Hipotecario, y el principio de especialidad.

2. Es doctrina de esta Dirección General (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.

Con independencia de las diferencias que, en abstracto puedan apreciarse entre los conceptos de valor y precio, lo cierto es que en el presente caso se fija en el mismo acto el valor concreto que se atribuye a cada una de las dos fincas vendidas, por lo que resulta inequívocamente que dicho valor es equivalente al precio que por cada finca se debe pagar. Por ello, el registrador puede tomar tales valores para reflejar en el asiento registral la distribución del precio entre las dos 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 y de los artículos 1284 y 1285 resulta que si una cláusula de un contrato admitiera diversos deberá entenderse en el más adecuado para que surta efecto y que «las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras atribuyendo a las dudosas en sentido que resulte del conjunto de toda».

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, 28 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.