

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14907 *Resolución de 30 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Manresa n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria inscrita.*

En el recurso interpuesto por don A.A.O. contra la nota de calificación del Registrador de la propiedad de Manresa número 1 don José Miguel Laorden Arnao por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria inscrita.

Hechos

I

Mediante instancia privada don A.A.O. solicita la cancelación de la condición resolutoria inscrita en garantía del precio aplazado. Se acompaña documento bancario, expedido por la entidad financiera que fue parte vendedora en la venta con precio aplazado garantizado con la condición resolutoria cuya cancelación se pretende, acreditativo de la cancelación de operación de activo y especifica el número del préstamo y su fecha.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la propiedad de Manresa 1 fue objeto de la siguiente nota de calificación: Fundamentos de Derecho. Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la ley hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la ley hipotecaria es necesario el consentimiento del titular registral para la cancelación del derecho inscrito a su favor. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones de 5 de diciembre de 2000 y 13 de abril de 2015, rechaza la cancelación de la condición resolutoria mediante la presentación del resguardo bancario acreditativo del ingreso en la cuenta del vendedor, pues no se demuestra de forma fehaciente el pago de la cantidad adecuada, ya que el ingreso podría tener su origen en otro negocio jurídico o en otro motivo. Todo ello hace necesario la concurrencia del titular registral. Tercero. El pacto de condición resolutoria explícita, en cuanto implica un enérgico sistema de autotutela en favor del vendedor, por su rigor, debe ser examinado con toda cautela a fin de salvaguardar todos los posibles derechos de todos los interesados y terceros. Estos efectos rigurosos conllevan la exigencia de que las circunstancias en que se ha de desenvolver resulten de forma indubitada de los asientos registrales. Teniendo todo ello en cuenta, en el caso planteado, a la instancia en que se solicita la cancelación se incorpora un resguardo de ingreso de una cifra coincidente con la adeudada en la cuenta bancaria. La cancelación del pacto resolutorio inscrito precisa bien del consentimiento del vendedor, en el acto o anticipado, resolución judicial, conforme a los principios generales, o conforme al artículo 82.5 LH excepcionalmente el transcurso del plazo para la prescripción de la acción. (...) Manresa 23 de julio de 2020. Fdo. José Miguel Laorden Arnao.

III

Contra la anterior nota de calificación, don A.A.O. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 11 de agosto de 2020 entendiendo que no estamos ante un ingreso en la cuenta del vendedor, como señala el registrador, sino ante una carta de pago de la cantidad debida, expedida por la entidad bancaria otorgante del préstamo, que financió la venta con precio aplazado y por tanto parte vendedora. El documento de cancelación de deuda debe ser tenido como suficiente carta de pago otorgado por la titular registral de la condición resolutoria y por tanto debe procederse a la cancelación de ésta.

IV

El registrador emitió informe el día 19 de agosto de 2020, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.124, 1.255 y 1.504 del Código Civil; 10, 11 y 82.5 de la Ley Hipotecaria; 51, 179 y 353.3 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo de 1999; 5 de diciembre de 2000; 31 de enero de 2001; 21 de septiembre de 2002; 26 de abril de 2006; 23 de enero de 2008; 27 de junio de 2012, y 25 de marzo de 2014; 13 de abril de 2015; y 10 de agosto de 2020.

1. Se debate en el presente recurso si basta para la cancelación de una condición resolutoria inscrita, en garantía del pago de un precio aplazado, con la presentación al registrador de la propiedad de un certificado bancario, acreditativo del pago de una cantidad correspondiente a un préstamo, que –se dice– es el que financió la venta con precio aplazado garantizado con la condición resolutoria. El recurrente entiende que es suficiente carta de pago de la cantidad adeudada en la entidad bancaria, siendo ésta la parte vendedora y financiadora de la venta con precio aplazado, por lo que debe procederse a su cancelación. El registrador deniega la inscripción al no cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 82 LH para la cancelación de los derechos inscritos.

2. En relación con esta cuestión hay doctrina reiterada de esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos). La cancelación del pacto resolutorio inscrito precisa bien consentimiento del vendedor, en el acto o anticipado, resolución judicial, conforme a los principios generales, o conforme al artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, excepcionalmente, el transcurso del plazo establecido para la caducidad de la acción, en los términos indicados por el precepto; bien por ser el civilmente previsto en la ley aplicable o bien por haberse pactado, válidamente, un plazo menor.

3. Es importante destacar que en el caso ahora debatido no se ha pactado anticipadamente, al formalizarse la escritura pública de venta con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, la caducidad convencional del derecho ni la prestación anticipada del vendedor a la cancelación mediante la presentación de los documentos aquí referidos.

La Resolución de este Centro Directivo de 13 de marzo de 1999 admitió la cancelación automática cuando se pacta un plazo de caducidad y considera que basta el transcurso del plazo pactado para que, cumplido el término, el derecho quede extinguido. En estos casos no haría falta nuevo consentimiento porque no se lleva a cabo un nuevo negocio jurídico. Pero no tiene nada que ver con el supuesto de este expediente, donde no se pactó la caducidad convencional de la condición resolutoria inscrita.

Igualmente, en la Resolución de 21 de septiembre de 2002 también se pretendió cancelar mediante documento privado una condición resolutoria en garantía de un precio aplazado. La Dirección General volvió a hacer referencia a la validez del documento o instancia privada, si se hubiera estipulado en la escritura un plazo de caducidad (que ni en aquel caso ni en el caso que nos incumbe se ha previsto), y ratificó la exigencia del

Registrador de que, conforme al art. 3 L.H., era necesaria escritura pública para cancelar la condición.

4. El procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado se rige por normas de orden público. No cabe así pactar una condición resolutoria y modificar las exigencias estructurales del sistema para su cancelación como son las relativas a las exigencias formales. Ni siquiera cabría cancelación pactando la prestación futura del consentimiento cancelatorio del vendedor en mero documento privado (como se dijo en la resolución de 10 de agosto de 2020).

Una vez realizado el pago será necesario que el vendedor preste de nuevo su consentimiento reconociendo el total y correcto pago, y consintiendo la cancelación. O incluso si el comprador no paga, pero el vendedor renuncia a la garantía, será necesario que preste su consentimiento. Y esta prestación de un nuevo consentimiento excluye la aplicación del párrafo segundo del art. 82 de la L.H., resultando de aplicación la exigencia de escritura pública, o resolución judicial, conforme a lo previsto como regla general en el párrafo 1.º del citado artículo 82 LH.

5. En definitiva, el mero documento bancario, expedido por la entidad financiera que fue parte vendedora en la venta con precio aplazado garantizado con la condición resolutoria cuya cancelación se pretende, acreditativo de la cancelación de operación de activo y especifica el número del préstamo y su fecha, no es suficiente para la cancelación de la condición resolutoria inscrita.

Ciertamente en sede judicial dichos documentos pueden ser justificativos del pago y puede obtenerse la correspondiente cancelación. Pero en el ámbito registral se precisa de un expreso consentimiento cancelatorio como se deduce del artículo 179 del Reglamento Hipotecario que si bien referido al crédito hipotecario es igualmente aplicable en lo referente a la cancelación de la condición resolutoria explícita cuando dispone que «aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o en su defecto, en virtud de ejecutoria».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de la nota de calificación.

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, 30 de octubre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.