

II. Resoluciones de la Dirección General

POR FERNANDO ACEDO-RICO HENNING y
JUAN MANUEL REY PORTOLÉS

EL REGISTRADOR TIENE FACULTADES, SEGUN EL ARTICULO 18 DE LA LEY HIPOTECARIA, PARA CALIFICAR LA EXTINCION DE UNA CONDICION RESOLUTORIA POR CADUCIDAD. (RESOLUCIÓN DE 20 DE ABRIL DE 1988. BOE DE 19 DE JUNIO.)

A) *Hechos.*—Por escritura pública otorgada ante el Notario de Alcalá de Guadaira el 3 de abril de 1978, los hermanos Díaz Martín y "Díazlez, Sociedad de Responsabilidad Limitada" vendieron a don Jesús Ydoate y Ortiz de Villajos dos locales comerciales, cuatro pisos, y previa segregación, una parcela de terreno. El precio global de la venta no distributivo entre las fincas vendidas fue 1.500.000 pesetas los dos locales comerciales y 4.500.000 pesetas los cuatro pisos y la parcela segregada, luego el precio total fue de 6.000.000 de pesetas. Dicho precio fue aplazado en su totalidad por un plazo máximo de seis años y quedó representado por seis letras de cambio de 1.000.000 cada una, aceptadas por el comprador y quedando perfectamente identificadas en la escritura así como su vencimiento.

En la estipulación cuarta de la escritura se estableció que la falta de pago de cualquiera de las letras de cambio daría lugar a la resolución de la compraventa pero dicha condición resolutoria quedará extinguida automáticamente por caducidad al cumplirse siete años desde la fecha de la escritura y el comprador podrá obtener su cancelación con sólo presentar en el Registro de la Propiedad su mismo título de compra acompañado de las seis letras originales anteriormente reseñadas.

Con fecha de 29 de abril de 1983 ante el Notario de Sevilla don José Cavero Núñez, los cónyuges don Jesús de Ydoate y Ortiz de Villajos y doña Gloria Muñoz Melero reconocieron adeudar solidariamente al Banco Hispano Americano 18.059.126 pesetas. Para garantizar el pago de dicho importe constituyeron hipoteca sobre diversas fincas pero al no haber inscrito los citados cónyuges la escritura de segregación y compraventa por la que adquirieron alguna de las fincas hipotecadas no se pudo inscribir la hipotecaba que las gravaba.

Posteriormente al incumplir los cónyuges sus obligaciones de pago y no poder ejercitar la acción hipotecaria por los motivos anteriormente expuestos, el Banco Hispano Americano inició juicio ejecutivo en reclamación de cantidad ante el

Juzgado número 8 de los de Sevilla en el que se embargaban entre otros bienes los adquiridos en escritura de 3 de abril de 1978 anteriormente descrita, para lo cual se dictó mandamiento de fecha 23 de enero de 1987 al Notario de Alcalá de Guadaira para que expidiese copia de la misma a fin de subsanar las inscripciones omitidas por los cónyuges deudores.

El 12 de marzo de 1987 se dictó por el Juzgado mandamiento al Registrador de la Propiedad al que se acompañaba copia de la escritura para que una vez inscrita ésta, se anotase preventivamente las fincas embargadas relacionadas en la escritura.

El Registrador de la Propiedad no inscribió la escritura presentada al entender que de acuerdo con el artículo 11 de la Ley Hipotecaria no se determina la parte del precio correspondiente a cada una de las fincas transmitidas aplazado en su totalidad y garantizado su pago con condición resolutoria.

El Banco Hispano Americano interpuso recurso gubernativo alegando: Que en dicha escritura se contiene una compraventa totalmente válida desde un punto de vista civil e hipotecario y la garantía del precio aplazado es civilmente válida pero defectuosa desde un punto de vista registral al no determinarse la parte de precio aplazado correspondiente a cada una de las fincas. Que de acuerdo con el principio de autonomía de la voluntad de las partes pueden determinar el contenido y límites de los derechos y garantías que tienen su origen en la voluntad negocial dentro de los cuales se puede prefiar la duración de los mismos. Que de la cláusula cuarta de la escritura se desprenden dos procedimientos cancelatorios paralelos, uno por caducidad transcurridos los siete años fijados en la escritura y otro presentando en el Registro el título de compra con las seis letras de cambio reseñadas en la escritura aunque no hayan pasado los siete años.

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó el carácter esencial y no accidental, que tenía la condición en este caso apoyándose en los artículos 9 en su párrafo segundo y 10 de la Ley Hipotecaria, así como en el artículo 59, regla sexta, del Reglamento. Resaltó la importancia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria como una consecuencia del principio de especialidad y entendió que el camino para que el vendedor quede garantizado no es inscribir la compraventa sin la garantía, sino presentar la escritura de compra y una vez suspendida la inscripción requerir al comprador para distribuir la responsabilidad y si éste no se presta a ello demandarlo al amparo del artículo 1.279 del Código Civil y anotar preventivamente dicha demanda. Que el Registrador no puede apreciar que hubiese transcurrido el plazo de prescripción, aunque más adelante entiende que el plazo de los siete años no es caducidad sino preclusión. Que en la escritura se recoge un único medio cancelatorio que debe cumplir los siguientes requisitos: Transcurso del plazo fijado, acta o escritura, inexistencia de asiento contradictorio y pago en su caso del Impuesto correspondiente.

El Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla revocó la nota del Registrador entendiendo que aunque el pacto *lex comisoria* debe cumplir lo establecido en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, estamos ante una compraventa perfectamente válida al cumplir todos los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico siendo viable su posibilidad de acceso al Registro marginando la condición resolutoria que ha quedado sin viabilidad en virtud de lo establecido en el último párrafo de la estipulación cuarta de la escritura.

B) *Doctrina*.—La Dirección General de los Registros y del Notariado entendió que agotada la eficacia de la garantía real por el transcurso del plazo de vigencia que las partes le asignaron su registración era no sólo irrelevante sino

incluso improcedente, ya que extinguida dicha garantía no puede intentarse resolución alguna.

Por otra parte, al no haber perjuicio para terceros por la no inscripción de esa garantía ya extinguida, distinguiendo que en ningún caso la condición de terceros corresponde a los tenedores de las letras dado que la garantía se establece en beneficio de la obligación causal y no de la cambiaria, y no consta la transmisión de aquella al acreedor cambiario, nada impide que el comprador pueda solicitar ahora su registración. Debe el Registrador apreciar la extinción de la condición resolutoria de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

C) *Comentario.*—Deben distinguirse en esta resolución tres apartados: 1. Validez de la compra-venta. 2. La condición resolutoria como garantía del pago del precio aplazado. 3. La caducidad, la prescripción y el Registro de la Propiedad.

1. Validez de la compra-venta. El supuesto de hecho que determina la posterior Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante DGRN) es la celebración de un contrato de compra-venta el 3 de abril de 1978 entre los cónyuges don Jesús de Ydoate y Ortiz de Villajos y doña Gloria Muñoz Melero y los hermanos Díaz Martín y "Díazlez, Sociedad de Responsabilidad Limitada" por el cual los primeros compran dos locales comerciales, cuatro pisos y previa segregación, una parcela de terreno. Sin perjuicio de los problemas que se plantean en los números dos y tres de este comentario y que analizaremos posteriormente, la compra-venta es perfectamente válida al cumplirse los requisitos señalados por nuestro Código Civil (art. 1.261), para la validez de los contratos:

a) Existencia de consentimiento válido y eficaz por parte de comprador y vendedor.

b) Objeto cierto y determinado. Dos locales comerciales, cuatro pisos y una parcela de terreno.

c) Causa onerosa, en virtud de la cual los cónyuges adquieren la propiedad del objeto del contrato a cambio de un precio cierto y determinado, aunque no distribuido entre las fincas vendidas.

2. La condición resolutoria como garantía del precio aplazado.

a) La condición resolutoria constituye un elemento accidental del contrato de compra-venta o, por el contrario, se transforma en elemento esencial del mismo.

ENNECERUS y NIPPERDEY son partidarios de entender la condición resolutoria como un elemento integrado dentro del negocio jurídico principal formando un todo inseparable que "no puede descomponerse en una determinación principal y en una determinación accesorio y por ello prefieren calificar a la condición de limitación añadida a una declaración de voluntad". Por otra parte, y siguiendo a ROCA SASTRE "La condición es una modalidad que como elemento ACCIDENTAL o ACCESORIO se interfiere por voluntad de las partes o del disponente a la estructura propia de un negocio jurídico." Entiende el citado autor que es precisamente la accidentalidad el carácter que distingue a la condición resolutoria de la *conditio iuris*.

En mi opinión, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su párrafo segundo ("Naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título") únicamente nos indica cuáles son las circunstancias de un derecho que deben inscribirse en

el Registro de la Propiedad para una mejor identificación registral del mismo. El artículo 10 de la misma Ley ("En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega en metálico, se hará constar el que resulte del título así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago") desarrolla este artículo la forma de hacer constar en el Registro de la Propiedad uno de los elementos esenciales del contrato oneroso: el precio y sus vicisitudes. El artículo 51 del Reglamento Hipotecario, en su regla sexta ("Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas o resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquel, no es expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real") al ser un desarrollo reglamentario del artículo 9 de la Ley, me remito a lo expuesto anteriormente.

b) Falta de distribución del precio entre las fincas transmitidas, aplazado en su totalidad y garantizado con condición resolutoria.

Según el artículo 11 de la Ley Hipotecaria "La expresión del aplazamiento del pago, conforme al artículo anterior, no surtirá efecto en perjuicios de terceros, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se de 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...". Creo que desde un punto de vista abstracto son correctas las alegaciones hechas por el Registrador en el sentido que no se ha determinado la parte del precio correspondiente a cada una de las fincas transmitidas, aunque debido a particularidades concretas y específicas que analizaremos en el punto tercero de nuestro comentario, no hubiese sido necesario exigirlos al haber transcurrido nueve años desde el otorgamiento de la escritura. Entiendo que no es necesario hacer mayores comentarios en relación a la falta de distribución del precio aplazado al no ser este punto el objeto de la controversia.

3. La caducidad, la prescripción y el Registro de la Propiedad.

Aunque ambas figuras (la prescripción y la caducidad), son manifestaciones de la influencia del tiempo en las relaciones jurídicas se diferencian en varios puntos:

A) En la caducidad de la ley o las partes fijan la duración de un determinado derecho a partir de determinada fecha. En la prescripción es la ley quien determina, y no las partes, la duración de un derecho.

B) La prescripción puede ser interrumpida (arts. 1.973 y 1.943 del Código Civil). La caducidad no puede ser interrumpida.

C) Consecuencia de lo anteriormente expuesto, la prescripción no puede ser apreciada por el Registrador (podría haber sido interrumpida en algún momento anterior). La caducidad debe apreciarla el Registrador, así lo entiende la DGRN en los fundamentos de derecho de la Resolución.

La escritura pública de 3 de abril de 1978 en su estipulación cuarta contiene dos procedimientos cancelatorios alternativos de la condición resolutoria:

a) Por una parte dicha condición resolutoria quedará extinguida por caducidad al cumplirse siete años desde el otorgamiento de la escritura y podrá cancelarse al amparo del principio de coordinación y exactitud registral y de acuerdo con los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento ("... o

cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan CADUCADO ... se entenderá también solicitada la cancelación que proceda...").

b) Podrá igualmente el comprador obtener la cancelación de la condición resolutoria con sólo presentar en el Registro de la Propiedad su título de compra acompañado de las seis letras de cambio originales reseñadas en la escritura. Siempre que en el Registro no aparezca ningún asiento contradictorio.

D) *Conclusión.*—Parece correcta la solución adoptada por la DGRN ya que no resulta práctico tener que distribuir entre los bienes objeto del contrato el precio aplazado y garantizado con condición resolutoria, teniendo en cuenta que aquella condición resolutoria había caducado al haber transcurrido el plazo fijado por las partes, luego no debía existir ningún obstáculo para que la escritura de compra-venta pudiese acceder al Registro sin la condición resolutoria ya extinguida por caducidad.

FERNANDO ACEDO-RICO HENNING

ANOTACION DE EMBARGO SOBRE FINCAS "EX-GANANCIALES".—EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO Y LOS ARTICULOS 38 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 140 DEL REGLAMENTO IMPIDEN ANOTAR RESTRICCIONES ACORDADAS EN PROCEDIMIENTOS EN QUE NO HA SIDO PARTE EL TITULAR REGISTRAL. (RESOLUCIÓN DE 29 DE MAYO DE 1989; BOE DE 11 DE JULIO DE 1989.)

I. Hechos.—El "Banco Atlántico, Sociedad Anónima" promovió ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de La Coruña, juicio ejecutivo número 146/1987, contra don Ramón Carrá Andreu y otra Entidad, en base a un título ejecutivo consistente en una letra de cambio, librada el 1 de octubre de 1986, resultado de un negocio subyacente anterior a tal fecha. Tramitado dicho juicio ejecutivo se dictó Sentencia de remate, mandando seguir adelante la ejecución, en fecha 5 de mayo de 1987. En dicho proceso se instó, dado el recurso de apelación interpuesto, la ejecución provisional de dicha Sentencia.

En el expresado juicio ejecutivo se procedió al embargo de dos fincas urbanas, sitas en la calle Méjico, número 4, de La Coruña, y a tal efecto se libró mandamiento por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de dicha capital, al señor Registrador de la Propiedad número 1 de la misma ciudad, en fecha 27 de junio de 1988, haciéndose constar en el mismo que de la existencia del procedimiento y del embargo practicado se dio conocimiento a la esposa del demandado, doña Amparo Abad Pérez.

Anteriormente, la esposa del demandado había adquirido los citados bienes inmuebles por adjudicación que se le hizo en escritura de capitulaciones matrimoniales, otorgada el día 4 de noviembre de 1986 ante el Notario de La Coruña don Luis Santiago Gil Carnicer, inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de noviembre del mismo año.

II. Presentado el citado mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad número 1 de los de La Coruña, fue calificado con la siguiente nota: "Denegada la anotación que se ordena en el mandamiento precedente, en cuanto a la totalidad de la primera finca y a la participación de 19/362 avas partes de la segunda finca, por aparecer inscritas con carácter privativo a nombre de tercera persona,