BASE DE DATOS DE Norma CEF.-
Referencia: NCR010105

RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Boi de Llobregat, por la que se deniega la inscripción de una instancia solicitando la cancelación de una condición resolutoria.

(BOE de 3 de julio de 2020)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Cancelación de condición resolutoria por transcurso de plazo solicitada en documento privado por los anotantes de un embargo. Legitimación. Pago del ITPAJD. Calificación unitaria.

En sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, y 255 de la Ley Hipotecaria; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones. De ello se deduce que el artículo 254 de **la Ley Hipotecaria impone un veto a cualquier actuación relativa al fondo de la calificación, si no se han cumplido previamente las obligaciones fiscales**. Sólo se permite durante la pendencia de la acreditación del pago, exención o alegación de la no sujeción, la práctica del asiento de presentación, suspendiéndose mientras tanto la calificación y la inscripción.

La forma normal de **cancelación de la condición resolutoria explícita** es la escritura de carta de pago otorgada por el vendedor, conforme a la regla general de titulación publica proclamada en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Sólo excepcionalmente se prevén por la ley supuestos de cancelación por caducidad legal o convencional que deben ser objeto de interpretación estricta, ajustado a lo dispuesto en la ley. La ley es clara al legitimar sólo al titular registral de cualquier derecho sobre la finca para cancelar por prescripción legal las condiciones resolutorias pactadas. Si se tiene en cuenta que por titular registral debe considerarse a quien tiene inscrito algún derecho sobre la finca, y no a quien tiene meramente a su favor una anotación preventiva -asiento provisional y temporal-, la conclusión es que el anotante de un embargo no dispone a su favor de la facultad excepcional de acudir a la cancelación de la condición resolutoria por prescripción de la facultad resolutoria. La posición jurídica del titular registral es bien distinta que el mero anotante, quien solo goza del efecto de enervar la fe pública frente a terceros, pero no de los demás efectos del sistema registral, como la fe pública, la prioridad o la legitimación registral. Tampoco por vía de entender que ha habido caducidad convencional puede entenderse posible la cancelación de la condición resolutoria por mera instancia, pues en la caducidad convencional hay que estar, en aras del principio de libertad contractual, a lo pactado en el título constitutivo.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3, 82, 254, 255 y 258.
RD Leg. 1/1993 (TR ITP y AJD), art. 54.1.

En el recurso interpuesto por don J. M. A. T., en nombre y representación de «Edifcentro 95, S.A.U.», y don J. M. P. N., en nombre y representación de «Edifjovi, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Boi de Llobregat, doña María de la Consolación Viéitez de Prado, por la que se deniega la inscripción de una instancia solicitando la cancelación de una condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Barcelona el día 18 de septiembre de 2019 por don J. M. A. T., en nombre y representación de «Edifcentro 95, S.A.U.», y don J. M. P. N., en nombre y representación de «Edifjovi, S.L.», se solicitó la cancelación de la condición resolutoria establecida sobre la finca registral número 49.955 de San Boi de Llobregat.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sant Boi, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral del documento.
A las 11,49 horas del día 18 de Septiembre de 2019, bajo el asiento 3270.0 del Diario 97, ha sido presentada instancia suscrita en Barcelona el día 18 de Septiembre de 2019, por don J. M. A. T. y don J. M. P. N., cuyas firmas han sido legitimadas por mí en fecha 18 de septiembre de 2019. Calificado un documento previo el 26 de Julio de 2019, respecto al que ha sido aportada una diligencia telemática el 2 de octubre de 2019.
Y en ejercicio de la calificación registral prevista en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria resulta lo siguiente:

Antecedentes de hecho.
En el precedente documento se solicita la cancelación de la condición resolutoria establecida sobre la finca 49.955 de esta Villa.
Defecto.
Defecto: No acreditarse el pago, exención o no sujeción de los impuestos que afectaren al acto o contrato que se pretende inscribir, mediante la correspondiente nota justificativa extendida en el documento que motiva esta nota, por la Agencia Tributaria, o a Diligencia de Presentación y pago expedida por la Oficina Virtual de la Agencia Tributaria de Catalunya, de la que resulte el número de expediente y CSV de liquidación a efectos de su comprobación, junto con las correspondientes cartas de pago para su archivo en el Registro.
Fundamentos de Derecho.
Defecto. Artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria, artículo 427 del Reglamento Hipotecario, artículo 54 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Ley 1/1993 de 24 de Septiembre del I.T.P. y A.J.D., y artículo 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados RD 828/1995, de 29 de mayo.
Modo de subsanación.
Defecto. Para la calificación e inscripción del precedente documento, deberá constar al pie del documento la nota justificativa de la autoliquidación realizada, sellada por la Oficina de la Agencia Tributaria de Catalunya, o bien aportar la Diligencia de Presentación y pago expedida por la Oficina Virtual de la Agencia Tributaria de Catalunya, de la que resulte el número de expediente y CSV de la liquidación a efectos de su comprobación.
Observación. Según los Libros del Registro, bajo el asiento 2259.0 del Diario 97 ha sido presentada una escritura de cancelación de condición resolutoria, la cual ha sido retirada del Registro para subsanar defectos, habiendo sido aportada una diligencia telemática el 2 de Octubre de 2019, por lo que el presente documento no podrá ser objeto de calificación e inscripción hasta el despacho o caducidad del asiento del documento presentado con anterioridad.
Conforme al R.D. 1039/2003 de 1 de agosto (…)
Sant Boi de Llobregat, a 23 de Octubre de 2019 La registradora (firma ilegible), Fdo. María Viéitez de Prado.»

Habiendo sido objeto de liquidación del Impuesto, fue nuevamente presentada la instancia en el Registro de la Propiedad de Sant Boi y objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral del documento.
A las 11,49 horas del día 18 de Septiembre de 2019, bajo el asiento 3270.0 del Diario 97, ha sido presentada instancia suscrita en Barcelona el día 18 de Septiembre de 2019, por don J. M. A. T. y don J. M. P. N., cuyas firmas han sido legitimadas por mí en fecha 18 de Septiembre de 2019, calificado el 23 de octubre de 2019, retirado y devuelta el día 8 de Noviembre de 2019.
Y en ejercicio de la calificación registral prevista en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria resulta lo siguiente:

Antecedentes de hecho.
En el precedente documento, las sociedades “Edifcentro 95, S.A.. y “Edifjovi, S.L.” como titulares de la anotación de embargo letra A trabada sobre la finca 49.955, solicitan la cancelación de la condición resolutoria establecida sobre dicha finca, por transcurso del plazo, conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.
Según resulta de los Libros del Registro, en la condición resolutoria cuya cancelación.se interesa se estableció en. los mismos términos y plazos redactados en la precedente instancia a, la que me remito, de los que, entre otros, a los presentes efectos cabe destacar lo siguiente:

La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuera ejercitada en el término de un año desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido el citado término no constase su ejercicio en el Registro de la Propiedad podrá la parte compradora o el propietario de la finca transmitida, alegar el pago y solicitar la cancelación de la pactado “condición resolutoria”.

Defecto.

Defecto: No es posible la cancelación de la condición resolutoria solicitada, por cuanto en el momento de su establecimiento se fijó un plazo en el que la compradora o propietario de la finca podrá solicitar su cancelación, no siendo de aplicación en este caso el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ni ser los solicitantes parte compradora o propietarios de la finca, personas facultadas para instar su cancelación.

Fundamentos de Derecho.

Defecto. Artículos 11 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Modo de subsanación.

Defecto. La Cancelación de la condición resolutoria deberá ser solicitada por las partes que en su día fueron facultadas para ello, por el titular del derecho de Condición resolutoria o propietario de la finca, al no ser de aplicación en este caso el artículo 82 de la Ley Hipotecaria por el transcurso del plazo de prescripción.

Conforme al R.D. 1039/2003 de 1 de agosto (…)

Sant Boi de Llobregat, a 29 de noviembre de 2019. La registradora (firma ilegible), Fdo. María Viéitez de Prado.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. A. T., en nombre y representación de «Edifcentro 95, S.A.U., y don J. M. P. N., interpusieron recurso el día 24 de diciembre de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«A. (…)

D. Hechos.

I. Que las compañías aquí representadas, "Edifjovi, S.L." y "Edifcentro 95 S.A.U.", son titulares registrales de la anotación de suspensión de embargo letra A, convertida en definitiva letra B, practicadas a su favor sobre la siguiente finca:

"Urbana. Elemento número dieciséis. Vivienda en (…) del edificio sito en término municipal de Sant Boi de Llobregat, Barcelona, con frente a las calles (…), con acceso por la calle (…) a través del vestíbulo general. Tiene una superficie útil aproximada de cincuenta y cinco metros y setenta decímetros cuadrados, distribuida en servicios y dependencias adecuados a su destino. Linda: tomando como referencia la calle (…), frente, vivienda puerta (…); derecha desde ese frente, calle (…); izquierda, elementos comunes; y fondo, vivienda puerta (…) de igual planta. A este elemento le corresponde como anejo inseparable un desván no habitable, sito en la planta bajo cubierta del edificio, de superficie útil aproximada cuarenta y dos metros cuadrados, perfectamente delimitado y con acceso únicamente por una escalera que parte de la vivienda."

Coeficiente: cuatro enteros quinientas setenta y dos milésimas de entero por ciento.

Referencia catastral.–9679911DF1797H0016BG.

Inscripción.–Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, tomo 1885, libro 1229 de Sant Boi de Llobregat, folio 143, finca 49.955 (CRU número 08102000656088), anotaciones A y B de fechas 10.03.2016 y 31.05.16 respectivamente.

Título. Resultan practicadas a favor de las entidades aquí suscribientes en méritos de sendos mandamientos expedidos los días 04.09.14 y 20.04.16 en el Procedimiento Ejecución de títulos judiciales 512/2014 Sección A, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Sant Boi de Llobregat, contra doña A. M. A. V., en reclamación de ciento ochenta y nueve mil doscientos cinco euros con setenta y cuatro céntimos en concepto de principal, y de cincuenta y seis mil setecientos sesenta y un euros con setenta y dos céntimos, presupuestados para intereses y costas; constando al margen de la referida anotación la nota de haberse expedido certificación de dominio y cargas para causar efectos en el nombrado procedimiento.

II. Que sobre dicha finca y bajo la inscripción 3.ª de 10 de marzo de 2009, motivada por una escritura otorgada en Castelldefels, el 12 de febrero de 2009 ante el Notario don José Víctor Lanzarote Llorca, bajo el número 273 de protocolo, se constituyó a favor de "Edificios Aripe 45, S.A." una condición resolutoria en garantía del pago de doscientos veinticinco mil cuatro euros, parte del precio de la venta que quedó aplazado de pago de la siguiente manera:

a) En cuanto a la cantidad de cincuenta y cuatro mil euros, mediante el pago de treinta y seis cuotas mensuales, a pagar los días 12 de cada mes, siendo el primer pago el día 12 de marzo de 2009 y el último el 12 de marzo de 2012.

b) En cuanto a ciento setenta y un mil cuatro euros con seis céntimos, a satisfacer en un único pago el 12 de abril de 2012.

III. Que tal y como consta de la referida inscripción 3.ª, las partes convinieron que "la facultat resolutoria s'extingirá si no fos exercitada en el termini d'un any des de la data prevista per al pagament".

IV. Que ha transcurrido con creces el plazo de un año desde el 12 de abril de 2012, esto es, desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantizaba con la condición resolutoria debía ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, desde la fecha prevista para el pago.

V. Del Registro no consta que, dentro del año siguiente al anterior referido plazo, -es decir, antes del 12 de abril de 2013-, la referida condición resolutoria haya sido renovada, ni haya sido debidamente ejecutada, no constando por tanto ejecutada dicha facultad resolutoria, al no haberse hecho valer.

VI. Es por ello que conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, dicha condición resolutoria está caducada, solicitándose por tal motivo la cancelación de la inscripción 3a por las entidades aquí suscribientes mediante instancia privada de 18 de septiembre de 2019.

VII. Compareciendo los aquí suscribientes el mismo día 18 de septiembre de 2019 en el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat a las 11,30 horas, con las escrituras que acreditaban su representación, la Sra. Registradora identificó a los comparecientes, legitimó nuestras firmas y extrajo testimonio de dichas escrituras acreditativas de nuestra representación.

VIII. Tras ello, a las 11,49 horas del 18 de septiembre de 2019 se presentó la instancia en cuestión, causando el asiento de presentación 3270.0 del Diario 97.

IX. El 23 de octubre de 2019 la Sra. Registradora de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat emitió la correspondiente calificación registral del documento antedicho con el siguiente único defecto:

"Defecto: No acreditarse el pago, exención o no sujeción de los impuestos que afectaren al acto o contrato que se pretende inscribir, mediante la correspondiente nota justificativa extendida en el documento que motiva esta nota, por la Agencia Tributaria, o a Diligencia de Presentación y pago expedida por la Oficina Virtual de la Agencia Tributaria de Catalunya, de la que resulte el número de expediente y CSV de liquidación a efectos de su comprobación, junto con las correspondientes cartas de pago para su archivo en el Registro."

No constando en dicha nota de calificación registral ningún ulterior defecto.

X. Retirado el documento por su presentante para la subsanación del único defecto observado, la instancia fue devuelta el día 8 de noviembre de 2019 acompañando a la misma la diligencia de presentación y pago expedida el 7 de noviembre de 2019 por la Agencia Tributaria de Catalunya, de la que resulta el número de expediente 20190001211881 y CSV (…) de la liquidación a efectos de su comprobación, subsanando así el defecto observado en la calificación registral previa.

XI. No obstante, el 29 de noviembre de 2019, el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat emite una nueva nota de calificación registral del mismo documento en donde ya no aprecia el defecto que había sido detectado en la primera al haber sido subsanado, pero, en vez de calificar positivamente el documento inscribiéndolo, deniega su inscripción declarando que no es posible la cancelación de la condición resolutoria solicitada, apreciando unos nuevos defectos no observados en la primera calificación consistentes, según dice, en las siguientes circunstancias:

A. Que no es de aplicación en este caso el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

B. Que los solicitantes no son parte compradora o propietarios de la finca, ni por tanto personas facultadas para instar su cancelación.

XII. Dicha segunda nota de calificación fue notificada al presentante el 16 de diciembre de 2019.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

E. Fundamentos de Derecho.

Primero. Contravención del art. 258.5 LH.

El art. 258.5 LH señala:

"La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria."

Como ha reiterado en numerosas ocasiones la Dirección General de los Registros y del Notariado, de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El Registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

Aquí se ha producido precisamente todo lo contrario de lo que ordena el precepto legal infringido y la doctrina asentada por el Centro Directivo: se ha producido una sucesión de calificaciones, como son primero la de 23 de octubre de 2019 en que se apreciaba un solo defecto consistente en la acreditación de liquidación del impuesto, y después la aquí recurrida de 29 de noviembre de 2019, una vez subsanado dicho defecto y devuelto el documento privado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, con la consiguiente inseguridad jurídica para los aquí recurrentes.

El registro debería haber contenido todos los eventuales defectos que estimara oportunos en la primera nota de calificación, no siendo posible emitir una calificación parcial. Los defectos observados en la nota de calificación de 29 de noviembre de 2019, debería haberlos apreciado ya desde un primer momento en la primera nota de calificación, y no a posteriori, una vez se subsanó el único y exclusivo defecto observado inicialmente. El no haber obrado de esta manera constituye una flagrante infracción del precepto legal aquí infringido y una absoluta indefensión para los aquí suscribientes, pues podían haber estado indefinidamente recibiendo notas de calificación parciales y sucesivas y subsanando uno tras otros defectos que se fueran observando parcialmente.

Ello, a nuestro entender, debe conllevar sin más la ineficacia de la calificación posterior, y que, por consiguiente, deba estar a la primera, y a la subsanación a posteriori del único defecto observado en el mismo, con la consiguiente inscripción del documento, practicando el asiendo de cancelación registral de la condición resolutoria expresa solicitada a través del mismo.

Segundo. Contravención del último párrafo del art. 82 LH.

Sin perjuicio de lo antedicho, cabe decir que, en todo caso, esta segunda y ulterior calificación registral aquí impugnada contravendría también el art. 82 de la Ley de Hipotecaria.

El art. 82 LH es aplicable a las cancelaciones de las condiciones resolutorias expresas en garantía de precios aplazados de compraventas, y a este respecto, dicho precepto legal contempla dos diferentes supuestos de hecho:

a) Aquellos en que, al constituirse, no se hubiera estipulado un plazo de duración de lo que es propiamente la garantía, esto es, de la condición resolutoria expresa.

b) Aquellos en que al constituirse se hubiera estipulado un plazo de duración concreto de la condición resolutoria expresa.

En el primer supuesto, dado que las partes no estipulan ningún plazo más breve de duración de la garantía, para apreciar su caducidad, debe estarse a analizar la prescripción de la obligación garantizada, conforme a las normas sustantivas que le fueran aplicables, no caducando la garantía sino transcurrido un año después de la prescripción de la obligación garantizada, siempre que en el Registro no constara lo contrario.

En cambio, en el segundo supuesto, no debe estarse a la prescripción de la obligación garantizada, sino que, por el contrario, la garantía tiene una duración, vigencia o plazo pactado más breve que la propia obligación garantizada, de tal manera que puede pasar perfectamente que se extinga la garantía pero no la obligación, como aquí sucede. De ahí precisamente la alusión que en el artículo 82 LH se hace expresamente en los términos siguientes:

"...o el (plazo concreto de duración) más breve que a estos efectos se haya estipulado al tiempo de su constitución" (de constitución de la garantía, que en este caso es la condición resolutoria expresa).

La propia calificación recurrida dice que en el momento del establecimiento de la condición resolutoria "se fijó un plazo" para la misma. Y ello se evidencia de los propios libros del registro, en concreto, de la inscripción 3.ª de 10 de marzo de 2009 en donde consta que tal plazo más breve estipulado en su día por las partes al tiempo de su constitución fue el de un año desde la fecha prevista para el pago del precio aplazado:

"…la facultat resolutòria s'extingirá si no fos exercitada en el termini d'un any des de la data prevista per al pagament."

La fecha prevista para el pago del precio aplazado (en su último vencimiento) era el 12 de abril de 2012, tal y como también se aprecia en la misma inscripción registral, por lo que la facultad resolutoria se mantuvo vigente y duró solo hasta el año subsiguiente a tal vencimiento, esto es, hasta el 12 de abril de 2013, porque así lo pactaron expresamente las partes al tiempo de su constitución, estableciendo un plazo de duración y vigencia de la garantía más breve que el de prescripción de la propia obligación garantizada; de tal manera que quien fuera beneficiaría de la facultad o condición resolutoria expresa (la parte en su día vendedora), solo podría haberla ejercitado válida y eficazmente hasta ese día 12 de abril de 2013, por lo que, al haber transcurrido un año desde entonces sin que conste en el Registro que lo hubiera hecho, ni que hubiera sido renovada la condición resolutoria expresa o ejercitada judicialmente, ésta caducó el 12 de abril de 2014, por todo, procediendo desde entonces su cancelación registral en base al art. 82 LH.

Esa caducidad sobrevenida de la garantía real (de la condición resolutoria) no implica ni mucho menos la del crédito garantizado, cuyo plazo de prescripción más amplio hace que subsista a pesar de la extinción de la

garantía accesoria a la misma. Es decir, llegado el 12 de abril de 2014, la garantía se extingue, pero subsiste el crédito garantizado, debiendo diferenciarse entre deuda y garantía. De hecho, la facultad resolutoria es una facultad conferida al acreedor adicionalmente, como garantía real; pero que no impide a éste ejercitar las acciones personales dimanantes del crédito subsistente, esté o no vigente la garantía.

Y de hecho, es lo que aquí sucedió: la reclamación de la parte del precio aplazado impagado no se hizo valer por vía del ejercicio de la facultad de la condición resolutoria (ejecución de la garantía), sino que la vendedora cedió el crédito dimanante del precio aplazado impagado a las compañías aquí suscribientes, las cuales ejercitaron judicialmente las acciones personales inherentes a dicho crédito transmitido por la compradora, a través de la reclamación judicial del crédito principal en ejercicio de la acción personal de la correspondiente condena dineraria contra la titular registral de la finca por las cesionarias de dicho crédito, habiéndose producido como consecuencia de ello el embargo de la finca a favor nuestro, por lo que dicha condición resolutoria supone actualmente una duplicidad innecesaria, amén de caducada, perjudicial para la prosecución de la vía de apremio sobre la finca fruto de la anotación de embargo de la que son titulares las dos compañías aquí representadas, siendo por ello que se interesa su cancelación.

Pero por lo que aquí atañe, a los efectos de este recurso gubernativo, lo relevante son los siguientes hechos resultantes del Registro:

a) Que al tiempo de su constitución se estipuló un plazo concreto de duración y vigencia de la condición resolutoria.

b) Que dicho plazo fue de duración fue hasta el 12 de abril de 2013 (un año después del vencimiento de la obligación garantizada).

c) Que ese plazo de vigencia de la garantía era más breve que el de prescripción o extinción de la obligación garantizada.

d) Que desde el 12 de abril de 2014 transcurrió el año adicional desde la fecha de duración pactada de la garantía.

e) Que del Registro no resulta asiento alguno del que quepa colegir que antes del 13 de abril de 2014 se haya ejercitado o renovado la condición resolutoria.

Ergo: la condición resolutoria caducó el 13 de abril de 2014 de forma automática y ope legis, por aplicación del art. 82 LH.

Dice la calificación recurrida que dicho precepto no es de aplicación en este caso, sin saber muy bien por qué, dada su escueta y sucinta motivación.

Al principio parece que sostiene tal pretendida inaplicabilidad en una especie de falta de legitimación activa de las entidades aquí representadas, por entender que no están facultadas a tal efecto, sino que dicha legitimación la ostentaría solamente la entidad vendedora; pero en cambio, al final, hace alusión al no transcurso del plazo de prescripción.

En relación a esto último, ya hemos dicho que, en este caso concreto, no nos encontramos en el primero de los dos supuestos contemplados en la referida norma cuando contempla la hipótesis de que las partes no hubieran pactado un plazo concreto de la garantía, por lo que no hay que estar al plazo de prescripción de la obligación garantizada, sino al más breve estipulado para la garantía. No pretendemos ni sostenemos la aplicación del art. 82 LH por efecto de la prescripción de la obligación garantizada, sino simplemente por efecto de la caducidad de la garantía, siendo perfectamente viable que, en casos como el presente en que se pacta un plazo más breve para la garantía, caduque y se extinga ésta aun cuando se mantenga subsistente la obligación garantizada.

Y por lo que atañe a la legitimación, lo abordamos en el fundamento subsiguiente.

Tercero. Legitimación de las compañías representadas.

La Registradora hace una particular lectura restrictiva y limitativa de los efectos legales del art. 82 LH, cual si las partes estipulantes pudieran restringir la legitimación de terceros contenida en dicho precepto legal, señalando que el plazo fijado para poder pedir la cancelación de la condición resolutoria fuera limitada exclusivamente a la compradora o al propietario de la finca, deduciendo dicha interpretación del pacto siguiente obrante en la inscripción:

“La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuera ejercitada en el término de un año desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido el citado término no constase su ejercicio en el Registro de la Propiedad, podrá la parte compradora o el propietario de la finca transmitida, alegar el pago y solicitar la cancelación de la pactada condición resolutoria.”

Tal interpretación es totalmente contraria a derecho.

El art. 82 LH es una norma imperativa que opera al margen de lo pactado entre las partes, las cuales tienen simplemente facultad para determinar el plazo de duración de la garantía real que puede ser más breve (no más largo) que la obligación garantizada.

Lo que las partes no pueden hacer es excluir el ámbito y alcance de aplicación del art. 82 LH, restringiendo total o parcialmente sus efectos: al igual que no se podría pactar válidamente que nadie podrá cancelar por caducidad una garantía real a pesar de que caducara, tampoco pueden las partes excluir dicha facultad cancelatoria de terceros, restringiendo el ámbito de legitimación que la ley atribuye, ya no solo por el carácter imperativo del precepto legal en cuestión, sino por el hecho de que ello iría contra los principios más básicos de nuestro ordenamiento jurídico, y en particular del sistema registra): lo que no puede ser es que una garantía real como es la condición resolutoria caduque o se extinga entre las partes otorgantes, pero que no caduque ni se extinga respecto a terceros. La caducidad y la extinción de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad es erga omnes, pues existen o no existen, sin que puedan existir para unos y para otros no.

Dicho esto, si las partes pactaron una duración de ese derecho o facultad real y así consta en el Registro, y ya ha transcurrido más de un año de esa duración pactada, ese derecho o facultad inscrita ha caducado automáticamente por efecto del art. 82 LH, pudiendo pedir su cancelación registral cualquier de las personas a que se hace alusión al inicio su último párrafo: “a solicitud del titular de... cualquier derecho sobre la finca afectada”; siendo que mis mandantes son titulares de la anotación preventiva de embargo letra A, convertida en definitiva letra B, practicadas judicialmente a su favor, y por tanto, teniendo interés y estando legitimadas legalmente a tal efecto, sin que las partes que constituyeron tal faculta resolutoria pudieran ni tuvieran capacidad ni legitimación para excluir dicha legitimación legal de terceros.

Pero es que, a mayor abundamiento, cabe decir que en todo caso tampoco fue esa la intención de los constituyentes de la condición resolutoria, si se lee atentamente el pacto en cuestión: su voluntad no fue la de coartar, limitar ni restringir el ámbito de aplicación y los efectos del art. 82 LH, sino todo lo contrario; pretendieron anticipar los efectos propios de la facultad cancelatoria de la garantía establecida. Pensemos en tres iters cronológicos:

1.º 12 de abril de 2012: vencimiento precio aplazado.
2.º 12 de abril de 2013: vencimiento duración condición resolutoria expresa.
3.º 12 de abril de 2014: caducidad legal condición resolutoria expresa ex. art. 82 LH.

Como se ve, los efectos legales del art. 82 LH que habilitaban a las partes y a los demás legitimados en dicho precepto legal para poder cancelar la condición resolutoria expresa no se producirían sino hasta el 13 de abril de 2014, una vez caducada ésta ope legis. Por tanto, en principio, por ley, no se podría cancelar en los más de cinco años entre el otorgamiento de la escritura en marzo de 2009, y la caducidad legal de la garantía en abril de 2014.

En cambio, lo que pretendieron las partes es facilitar y agilizar esa cancelación, permitiendo incluso anticiparla, no siendo ni siquiera necesario el transcurso del año siguiente al que se hace alusión en el último inciso del propio art. 82 LH, pues las partes refieren que si transcurrido un año desde la fecha prevista del pago, esto es, si alcanzado por todo el 12 de abril de 2013, no constase el ejercicio en el Registro de la Propiedad de la facultad resolutoria, entonces la parte compradora o el propietario de la finca transmitida podrán cancelarla, sin necesidad de esperar un año ulterior para su caducidad legal. No pretenden pues restringir ni limitar, sino por el contrario, reforzar y ampliar todavía aún más si cabe la facultad cancelatoria, de tal manera que, con independencia de los efectos de la caducidad legal, no sería necesario esperar a la misma, sino que la parte compradora o quien fuera propietario de la finca podrían incluso solicitar tal cancelación entre los días 12 de abril de 2013 y 2014, aunque por ley no estuvieran habilitados a tal efecto: debilitan la condición resolutoria, haciéndola todavía aún más cancelable si cabe de lo que por ley lo sería, habilitando un mecanismo que permitiera su cancelación incluso antes de que la misma fuera viable por ley, siendo que a este mecanismo previo pactado entre las partes se confiere al beneficiario de la condición, esto es, al comprador o sus causahabientes.

Por consiguiente, no están las partes restringiendo o eliminando parcialmente los efectos del art. 82 LH, limitando la legitimación de personas que legalmente están habilitadas (cosa que como hemos dicho no podrían hacer), sino que lo que pretendían eran reformar y ampliar temporalmente la facultad cancelatoria. Lo que en la calificación registral se aprecia como una voluntad supuesta o presunta voluntad válida y eficazmente excluyente de la legitimación legal de ciertas personas (titulares de cualquier derecho sobre la finca afectada) para cancelar por caducidad la condición resolutoria, no es tal, sino que por el contrario, es una anticipación de la facultad cancelatoria, adelantándola a un año más pronto del que incluso permite la ley.

Por tanto, en la hipótesis de que las compañías aquí representadas hubieran sido titulares de derechos inscritos sobre la finca afectada antes de la caducidad legal del 12 de abril de 2014, no habrían podido solicitar dicha cancelación entre los días el 12 de abril de 2013 y de 2014, sino que en esas fechas solo la podía haber pedido la compradora o ulterior propietaria de la finca; pero a partir del 12 de abril de 2014, rige plenamente el art. 82 LH sin que nadie pueda restringir sus efectos ni la legitimación que atribuye el mismo, sin perjuicio de que nadie quiso tampoco hacerlo.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 8 de enero de 2020, mantuvo su nota de calificación y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 82, 254, 255 y 258 de la Ley Hipotecaria; 54.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 2017.

1. El presente recurso tiene por objeto la denegación de la cancelación de una condición resolutoria solicitada en documento privado, por transcurso de plazo. Dicha condición resolutoria se constituyó en una escritura otorgada el día 12 de febrero de 2009 ante el notario de Castelldefels, don José Víctor Lanzarote Llorca, con el número 273 de protocolo, resultando la misma en los términos que constan en la inscripción 3.ª, de fecha 10 de marzo de 2009, de la finca registral 49.955 de Sant Boi de Llobregat, en los siguientes términos: «(…) condición resolutoria: constituida sobre la finca de que se trata, a favor de "Edificios Aripe 45, S.A." en garantía del pago de doscientos veinticinco mil cuatro euros, parte del precio de la venta que quedó aplazado de pago, que será devuelto a saber: a) en cuanto a la cantidad de cincuenta y cuatro mil euros, mediante el pago de treinta y seis cuotas mensuales, a pagar la última el día doce de Marzo de dos mil doce; y b) en cuanto a ciento setenta y un mil cuarenta y cuatro euros con seis céntimos, a satisfacer en un único pago el día doce de Abril de dos mil doce. Condición resolutoria. Las dos partes, vendedora y compradora, confieren a la falta de pago del precio aplazado de la vivienda, en el tiempo convenido, el carácter de Condición Resolutoria Explícita, de manera que, producido el incumplimiento, la parte vendedora podrá optar entre exigir el pago o la resolución del contrato por lo se refiere a la vivienda. Si opta por lo último, porque la resolución se produzca, hará falta: un primer requerimiento de pago, dirigido a la parte compradora, y que esta no lo atienda en el término de diez días naturales; y transcurrido el citado término, un segundo requerimiento de resolución, conforme al artículo 1.504 del C.C. Los dos requerimientos se practicarán fehacientemente en el domicilio del comprador indicado en la comparecencia de la escritura, es decir, calle (…), de Sant Boi de Llobregat, e irán a cuenta de ésta los gastos que ocasionen, incluso el protesto Notarial si lo hubiera. Producida la resolución la parte vendedora recuperará el dominio de la vivienda vendida; no obstante, eso podrá retener, en concepto de indemnización de daños y perjuicios y en el exceso como pena civil, hasta un cincuenta por ciento de las cantidades recibidas. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuera ejercitada en el término de un año desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido el citado término no constase su ejercicio en el Registro de la Propiedad podrá la parte compradora o el propietario de la finca transmitida, alegar el pago y solicitar la cancelación de la pactada "Condición Resolutoria"».

Inicialmente se suspende la calificación por no acreditarse el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Posteriormente se autoliquida del Impuesto y es objeto de nota de calificación posterior, por lo que entienden los recurrentes que ha habido incumplimiento de la obligación de calificación unitaria que establece el artículo 258 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, esto no es así, ya que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria dispone en su punto primero que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». Igualmente, el artículo 54.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados -así como el Reglamento de dicho Impuesto, en su artículo 122.1- dispone que «los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de la Propiedad Industrial no admitirán, para su inscripción o anotación, ningún documento que contenga acto o contrato sujeto al impuesto, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción».

En sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, y 255 de la Ley Hipotecaria; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones (véase Resolución de 24 de mayo de 2017).

De ello se deduce que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone un veto a cualquier actuación relativa al fondo de la calificación, si no se han cumplido previamente las obligaciones fiscales. Sólo se permite durante la pendencia de la acreditación del pago, exención o alegación de la no sujeción, la práctica del asiento de presentación, suspendiéndose mientras tanto la calificación y la inscripción. Por lo que ningún incumplimiento ha habido de la obligación de calificación unitaria.

2. En relación con la cuestión de fondo entiende la registradora que los solicitantes no están legitimado para solicitar la cancelación de la condición resolutoria por ser unos meros anotantes de embargo. A su juicio estamos

ante un pacto de caducidad pactado o convencional, en el que se estipuló: «(…) La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuera ejercitada en el término de un año desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido el citado término no constase su ejercicio en el Registro de la Propiedad podrá la parte compradora o el propietario de la finca transmitida, alegar el pago y solicitar la cancelación de la pactada "Condición Resolutoria", por lo que se está restringiendo su solicitud únicamente al titular registral y no al titular del cualquier derecho sobre la finca afectada, siendo los solicitantes de la cancelación titulares registrales de una anotación preventiva de embargo sobre dicha finca, anotación de suspensión letra A, convertida por la B».

3. La nota de calificación debe ser confirmada. La forma normal de cancelación de la condición resolutoria explícita es la escritura de carta de pago otorgada por el vendedor, conforme a la regla general de titulación publica proclamada en el artículo 3 de la ley hipotecaria. Sólo excepcionalmente se prevén por la ley supuestos de cancelación por caducidad legal o convencional que deben ser objeto de interpretación estricta, ajustado a lo dispuesto en la ley.

Dispone el artículo 82 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley. A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca».

La ley es clara por tanto al legitimar sólo al titular registral de cualquier derecho sobre la finca para cancelar por prescripción legal las condiciones resolutorias pactadas. Si se tiene en cuenta que por titular registral debe considerarse a quien tiene inscrito algún derecho sobre la finca (véase artículo 38 Ley Hipotecaria), y no a quien tiene meramente a su favor una anotación preventiva -asiento provisional y temporal-, la conclusión es que el anotante de un embargo no dispone a su favor de la facultad excepcional de acudir a la cancelación de la condición resolutoria por prescripción de la facultad resolutoria. La posición jurídica del titular registral es bien distinta que el mero anotante, quien solo goza del efecto de enervar la fe pública frente a terceros, pero no de los demás efectos del sistema registral, como la fe pública, la prioridad o la legitimación registral.

4. Tampoco por vía de entender que ha habido caducidad convencional puede entenderse posible la cancelación de la condición resolutoria por mera instancia, pues en la caducidad convencional hay que estar, en aras del principio de libertad contractual que cita el propio recurrente (artículo 1255 del Código Civil) a lo pactado en el título constitutivo. Y en él se estipuló que la resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuera ejercitada en el término de un año desde la fecha prevista para el pago; y si transcurrido el citado término no constase su ejercicio en el Registro de la Propiedad podrá la parte compradora o el propietario de la finca transmitida, alegar el pago y solicitar la cancelación de la condición resolutoria. Por lo que no es posible la cancelación de la condición resolutoria por caducidad convencional por no ser los solicitantes la parte compradora ni los propietarios de la finca, únicas personas facultadas por el título para instar su cancelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 21 de febrero de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.