

2. En relación con la cuestión de fondo, el Registrador rechaza la inscripción de una escritura de compraventa de un inmueble situado en Barcelona (en la que se expresa que la vendedora es viuda y vecina de Madrid), porque, a su juicio, es necesaria la manifestación de la vendedora en el sentido de que la finca transmitida no constituye domicilio común o de pareja estable de dicha señora o, en su caso, el consentimiento del otro conviviente —o autorización judicial supletoria—, conforme a los artículos 11 y 28 de la Ley 10/1998, de 15 de julio (Parlamento de Cataluña), de Uniones Estables de Pareja.

3. Al circunscribirse la resolución de los recursos gubernativos a las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la calificación objeto de los mismos (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), debe determinarse en el presente expediente únicamente si, a efectos de la inscripción solicitada en el concreto supuesto que ha dado lugar a aquél, era o no necesaria la manifestación de la vendedora en el sentido de que la finca transmitida no constituía domicilio común o de pareja estable de dicha transmitente, sin necesidad de abordar la cuestión relativa al alcance y aplicabilidad o inaplicabilidad de los mencionados artículos 11 y 28 de la Ley 10/1998, de 15 de julio, del Parlamento de Cataluña.

Se trata, por tanto, de elucidar si aunque, por hipótesis, se admitiera que en el presente supuesto resultan aplicables las referidas normas de la Ley 10/1998, es o no fundada la exigencia expresada en su calificación por el Registrador, a la vista de lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

4. El defecto invocado por el Registrador no puede ser confirmado si se tiene en cuenta: a) Que los artículos 11 y 28 de la citada Ley 10/1998, de Uniones Estables de Pareja, no establecen que para que el conviviente titular de una vivienda privativa suya pueda disponer de ella deba justificar que no tiene la condición de vivienda común, ni le imponen que al tiempo de la disposición niegue tal carácter de la vivienda que transmite si no concurre el consentimiento del otro conviviente. Establecen únicamente que si la vivienda es efectivamente la común del disponente y su conviviente, esa enajenación por el titular sin contar con el conviviente y sin formular aquella manifestación será ineficaz; y que, en cambio, si se ha formulado esta manifestación, aunque sea inexacta, será suficiente para proteger al adquirente de buena fe y a título oneroso; b) Que el Registrador no puede presumir que la finca transmitida tenga la condición de vivienda común del transmitente y de un eventual conviviente suyo en unión estable de pareja; sin que pueda olvidarse que su calificación sólo puede realizarla por lo que resulte del documento presentado y de los asientos del Registro (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y no puede extenderla a otros elementos, máxime cuando el título formal inscribible es una escritura pública, con los importantes efectos que se atribuyen, bajo los presupuestos y con los requisitos que le son propios, a la fe pública notarial, según resulta palmariamente de los artículos 1 y 17 bis.2.b) de la Ley del Notariado, de modo que el Notario autorizante, al controlar la legalidad de ese concreto negocio jurídico, función que indeclinablemente debe ejercer, ha de realizar un juicio estimativo, ordenado según las pautas de los artículos 160, 161 y 169 del Reglamento Notarial, que le puede conducir a decidir, bajo su responsabilidad, que es innecesario incluir en la escritura mención alguna indicativa de la posible aplicación de los artículos 11 o 28 de la mencionada Ley 10/1998; c) Que si bien es cierto que los actos que puedan estar viciados no deben acceder al Registro de la Propiedad, dada la eficacia protectora de éste, es igualmente cierto que en nuestro sistema registral no se condiciona la inscripción de un acto a la plena justificación de esta validez, ni siquiera a la afirmación por los otorgantes sobre la inexistencia de un vicio invalidante, existiendo algunas circunstancias que pueden determinar su ineficacia y que quedan fuera del ámbito de la calificación registral (determinados vicios de la voluntad, concurrencia de causas de incapacidad no inscritas, etc.); y, por ello, no hay razón que impida aplicar este criterio a la transmisión de una finca cuando del Registro no resulte que constituye la vivienda común del disponente y de quien forme una unión estable de pareja con él, sin perjuicio de la trascendencia que dicha omisión pueda tener, máxime cuando la protección a que se refiere el Registrador en su informe no se alcanza porque pueda constar en el texto del asiento registral una manifestación, derivada de la que cabe expresar en la escritura, concerniente al carácter de la vivienda transmitida, ya que el régimen protector depende de circunstancias de hecho apreciables únicamente por vía jurisdiccional (concurrencia de buena fe en el adquirente; veracidad intrínseca de la manifestación sobre la onerosidad del negocio dispositivo; que el transmitente haya puesto en conocimiento del adquirente una determinada situación posesoria); d) Que, sin necesidad de entrar a decidir si, a los solos efectos de la inscripción, es necesaria y en qué casos la manifestación a que se refiere el artículo 1320 del Código Civil, y si la exigencia de tal manifestación tal como la impone el artículo 91.1 del Reglamento Hipotecario tiene suficiente base legal, lo cierto es que no cabe aplicar por analogía tales normas, toda vez que es doctrina uniforme y reiterada del

Tribunal Constitucional (cfr., por todas, la Sentencia de 15 de noviembre de 1990) que, a falta de norma que así lo establezca, no cabe asimilar bajo un mismo régimen a las uniones estables de pareja y a las uniones matrimoniales; y e) Que, en consecuencia, si del Registro no resultare ese carácter de vivienda común no podrá rechazarse la inscripción de la transmisión en favor del adquirente so pretexto de la omisión de una manifestación específica del disponente al respecto cuando la citada Ley 10/1998 del Parlamento de Cataluña no exige tal manifestación (Por lo demás, resultando del Registro tal carácter de la vivienda sería necesaria —y suficiente; cfr. Resolución de 6 de marzo de 2004— (la manifestación de que ya no tiene tal condición).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

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, 18 de junio de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 24 de Barcelona.

15845 *RESOLUCIÓN de 22 de junio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Victoria Arcas Martínez, en nombre y representación de la Diócesis de Albacete, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón, doña María Teresa Rubio Quesada, a cancelar una nota de caducidad de condición resolutoria.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Doña María Victoria Arcas Martínez, en nombre y representación de la Diócesis de Albacete, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón, Doña María Teresa Rubio Quesada, a cancelar una nota de caducidad de condición resolutoria.

Hechos

I

Por instancia suscrita por el Obispo de la Diócesis de Albacete, Monseñor Francisco Cases Andreu, se solicita la declaración de nulidad y cancelación de la nota de caducidad de la condición resolutoria, puesta al margen de la inscripción 2.º, de la finca registral 6551 del Registro de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón, todo ello al amparo del artículo 1 y 33 de la Ley Hipotecaria. Las circunstancias específicas que fijan los hechos del presente recurso son las que constan en la nota de calificación del Registrador.

II

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón, fue calificada con la siguiente nota: «Asunto: Notificación de calificación negativa sobre inscripción de documento eclesiástico expedido por el Sr. Obispo de la Diócesis de Albacete don Francisco Cases Andreu por mandato del Canciller-Secretario General don Julián Ros Córcoles con fecha 16 de septiembre de 2003, número de protocolo 190. Referencia 1504/2002. Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, redactado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre sobre Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social (B.O.E. 31 de diciembre), le notifico como presentante/Notario autorizante del documento arriba indicado, que no se ha practicado la inscripción solicitada por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: 1. El documento que precede fue presentado en este Registro el día 17 de septiembre de 2003, asiento número 245 del Diario 57. 2. En dicho documento se solicita la cancelación de una nota de caducidad de condición resolutoria extendida al margen de la inscripción segunda de la finca registral 6551, inscrita al folio 100 del tomo 478 libro 108 del Ayuntamiento de Chinchilla. No se accede a esta pretensión en base a los siguientes argumentos: Primero.—No consta el consentimiento del titular registral de la finca para rectificar el Registro o en su defecto resolución judicial que declare la inexactitud»

titud conforme al artículo 40 d) Ley Hipotecaria. El interesado alega la nulidad de la nota marginal de cancelación y en este caso conforme al artículo 40 c) LH la rectificación se practicará conforma al Título VII de esta Ley, dentro del cual el «artículo 217 exige el acuerdo unánime de todos los interesados, o una providencia judicial que lo orden, salvo que la nulidad resulte claramente del mismo asiento, circunstancia que no concurre en el presente caso. Segundo.—El interesado alega que en las inscripciones posteriores a la segunda en la que aparece mencionada la referida condición no se arrastró la misma en el apartado «cargas». Ahora bien conforme al artículo 51.7 «no se indicarán aquellos derechos referidos en el artículo 98 LH, es decir, aquellos que no tengan trascendencia real o que se trate de simples menciones u obligaciones personales. En efecto, aunque la Registradora que suscribe no fue la que practicó la siguiente inscripción tercera, lo cierto es que resulta más que dudoso la trascendencia real de la mención, prueba de ello es que el Registrador que practicó referida inscripción segunda no incluyó en el acta de inscripción la condición resolutoria pactada, lo cual es imprescindible en el caso de condiciones que limitan el contenido del derecho inscrito, como ocurre por ejemplo con la condición resolutoria en garantía de precio aplazado, cuyo acceso al Registro está expresamente previsto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria puesto que se trata de una condición tendente a garantizar la contraprestación principal del contrato, el pago del precio aplazado. Por esta misma razón doctrina y jurisprudencia admite igualmente el acceso al Registro de este tipo de condiciones resolutorias pactadas en el contrato de cesión a cambio de alimentos, en el contrato de permuta a cambio de obra futura, casos en que la condición resolutoria es asimilable a la del artículo 11 LH ya que tiende a garantizar el cumplimiento de la contraprestación del contrato, causa del mismo y por ello está plenamente justificado su acceso al Registro como limitación al derecho del adquirente. Ahora bien en el presente caso la condición pactada no tiene nada que ver con la contraprestación, que fue precio confesado recibido, y por tanto tiene mas bien la naturaleza de una obligación meramente personal impuesta al comprador, la obligación de construir una fábrica en un plazo de cinco años, es decir un pacto personal de destino del inmueble. En este sentido la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 7 de julio de 1949 señaló que no tiene acceso al Registro una llamada «condición», que no tiene efectos erga omnes por tratarse de un pacto personal de destino del inmueble. Siendo por tanto su acceso al Registro dudoso se hizo como una mera mención por lo que no consta en el acta de inscripción limitando el derecho inscrito, y probablemente por la determinación que supuso el establecimiento de un plazo o limitación en el tiempo (5 años) lo cual viene a cumplir el principio de especialidad que impide el acceso al Registro de cargas perpetuas. Tampoco del estudio detenido del título que motivó la inscripción resulta con claridad el carácter de condición resolutoria de la obligación impuesta al comprador ya que la autorización del Obispado preceptiva para estos casos en ningún momento habla de condición resolutoria, sino que simplemente lo configura como mera obligación personal, y sólo la calificación que hizo el Notario autorizante (calificación no vinculante para el Registrador) al denominarla condición, unido a la determinación de un plazo (lo cual permitiría en su día cancelarla) hicieron posible su acceso al Registro, pero como simple mención y no como auténtica condición resolutoria. Tercero.—El día 31 de julio de 2003 se presenta en el Registro una instancia suscrita por el actual titular de la finca solicitante la cancelación de la condición por haber incurrido en caducidad de conformidad con el artículo 177.1 del Reglamento Hipotecario. La Registradora que suscribe practicó la mencionada nota marginal de cancelación al considerar perfectamente aplicable el plazo de caducidad señalado en dicho precepto y no como pretende el interesado el plazo previsto para la condición resolutoria en garantía del precio aplazado del artículo 11 LH que es de quince años desde el vencimiento según el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, y ello debido a la diferente naturaleza (como ya expuse en el argumento segundo) de esta condición que garantiza el precio o contraprestación del contrato, y esta otra pretendida condición que más bien es una obligación personal. Si la intención del legislador hubiera sido incluir dentro del supuesto del artículo 82.5 a todas las condiciones no habría limitado expresamente el supuesto de hecho a aquella condición que se establece en garantía del precio aplazado (art. 11 LH). Por tanto resulta aplicable el otro plazo general de cancelación de asientos que recogen derechos sujetos a un plazo de vigencia (como ocurre en este caso) previsto en el artículo 177.1 del Reglamento Hipotecario la señalar que «dichos asientos se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento». Pues bien este plazo ha transcurrido ya que el vencimiento se produjo el día 3 de enero de 1996 y desde entonces han pasado más de cinco años sin que conste en el Registro asiento alguno

indicativo del ejercicio del derecho; por tanto la cancelación practicada se ajusta a Derecho. La presente calificación lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Siendo subsanables los defectos, podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación. Contra dicha calificación se podrá interponer recurso ante la Dirección General de Registro y Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de notificación, en la forma y según los trámites que determinan los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Chinchilla, 18 de Septiembre de 2003.—El Registrador. Fdo.: D.^a María Teresa Rubio Quesada.»

III

La Procuradora de los Tribunales Doña María Victoria Arcas Martínez, en nombre y representación de la Diócesis de Albacete, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que por lo que respecta al primero de los extremos de la nota de calificación se invoca el artículo 40 de la Ley Hipotecaria cuando este precepto y otros que luego se alegarán son los que ponen de manifiesto la nulidad de la nota marginal. Que la condición resolutoria, al margen de los razonamientos que en la calificación recurrida se contienen fue objeto de inscripción y debe ser mantenida con todo el valor jurídico de su constancia tabular (artículos 9,2.º de la Ley Hipotecaria y resolución de 16 de octubre de 1989) quedando desvirtuados los razonamientos que constan en el extremo segundo de la nota de calificación. Que la condición resolutoria inscrita al contrario de lo que se dice en la calificación recurrida, no es una obligación personal, sino que tiene trascendencia real por lo que lo establecido en el artículo 177.1 del Reglamento Hipotecario alegado en la nota de calificación se refiere a un supuesto distinto al del objeto de recurso, prevaleciendo en todo caso lo establecido en el artículo 1 y 82 de la Ley Hipotecaria. Que además de los preceptos citados se alega la doctrina sentada en las resoluciones de 5 de diciembre de 2000 y la de 16 de Abril de 2002.

IV

La Registradora de la Propiedad en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que por lo que se refiere al primer defecto alegado en la nota se mantiene en toda su extensión ya que sigue faltando el consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial que ordene la rectificación del Registro tal como exige el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, no exigiéndose dichos requisitos para cancelar asientos por caducidad (artículo 82 de la Ley Hipotecaria) Que reiteraba en su totalidad la nota de calificación añadiendo que no hay ningún precepto que obligue al Registrador a notificar las cancelaciones que se practiquen por caducidad, que la condición aparece en el Registro como una simple mención, no como una auténtica limitación del dominio. Que dado la dudosa naturaleza del derecho inscrito se aplica la opción más protectora para el interesado, la que obliga a esperar el plazo correspondiente de caducidad que señala la ley siendo aplicable el artículo 177 del Reglamento Hipotecario y no el artículo 82 párrafo quinto de la Ley y la doctrina que cita el recurrente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento.

1. Se presenta en el registro solicitud de declaración de nulidad y consiguiente cancelación de una nota marginal en la que se hizo constar la cancelación de una condición resolutoria por caducidad. La Registradora deniega la práctica de la cancelación por ser necesario el consentimiento del titular o la pertinente resolución judicial. El interesado recurre.

2. El recurso no puede prosperar. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. artículo 1, 3 de la Ley Hipotecaria), por lo que el Registrador no puede dilucidar si el asiento que practicó es nulo, y, por ello, tal pretensión ha de ejercitarse ante la autoridad judicial correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 22 de junio de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón.