

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7668 *Resolución de 28 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba un modelo de cláusula convencional de cancelación de reservas de dominio para pactar en los contratos de financiación a comprador de bienes muebles y se modifican los modelos f de contrato de financiación a comprador de bienes muebles y el modelo a-v.2 de compraventa a plazos de bienes muebles de utilización general, aprobados mediante Resolución de 21 de febrero de 2017.*

La cuestión relativa a la cancelación de las reservas de dominio que se incluyen en los contratos de financiación a comprador de bienes muebles es una de las que más dudas ha suscitado, tanto en las entidades financieras, como en los propios Registros de Bienes Muebles.

Normalmente para esas cancelaciones, tanto si existe modelo aprobado para la cancelación, como si tal modelo no existe, se viene exigiendo un documento suscrito por la financiera a cuyo favor figura la reserva de dominio debidamente firmado en nombre de la misma por persona facultada y con algún sistema añadido que garantice la autenticidad de su firma.

Este sistema actualmente existente tiene inconvenientes pues exige una doble actuación. De una parte, el comprador deberá requerir a la entidad de financiación, una vez completado el pago, para que le facilite el documento adecuado en virtud del cual se practique la cancelación de la reserva de dominio, y de otra parte, la propia entidad financiera una vez efectuadas las comprobaciones oportunas deberá formalizar el documento de cancelación y proporcionarlo al interesado, el cual ya podrá solicitar del Registro de Bienes Muebles la cancelación de la reserva que afectaba al bien adquirido.

Es propósito de esta resolución, sobre la base del artículo 82, párrafos 2.º y 5.º, de la Ley Hipotecaria, aprobar un modelo de cláusula convencional que se pueda añadir a todos los modelos de contratos de financiación al comprador de bienes muebles actualmente aprobados, o en los que se aprueben en el futuro, sin necesidad de solicitar su aprobación individual para cada modelo de contrato. Igualmente, la cláusula de cancelación convencional que se aprueba se adicionará de forma electrónica a los modelos que fueron aprobados por esta Dirección General mediante resolución de 21 de febrero de 2017, aunque dejando abierta la posibilidad a que dicha cláusula no sea pactada según la voluntad de los contratantes.

El artículo 82, párrafos 2.º y 5.º, de la Ley Hipotecaria antes citado, de aplicación supletoria al Registro de Bienes Muebles, autoriza o permite la cancelación de condiciones resolutorias, de evidente analogía con las reservas de dominio, en virtud de pacto suscrito entre las partes firmantes del negocio jurídico de que se trate, en el cual se establezca que transcurrido el plazo que se pacte, «contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro», y siempre que no resulte del mismo registro que la obligación de pago, por cualquier circunstancia, sigue pendiente o que se han iniciado los trámites para su ejecución judicial.

En este procedimiento excepcional, permitido por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación se va a producir sin un consentimiento expreso del titular del derecho o, al menos, sin un consentimiento prestado expresamente al tiempo de solicitarse la cancelación, aunque sí existe una manifestación de voluntad al tiempo de celebrarse el contrato, por incluirse en él un pacto que, de algún modo, anticipa el consentimiento cancelatorio. Ello comporta una indudable ventaja para el vendedor/financiador, pues le

evitará, si se establece dicha cláusula de cancelación en su modelo de contrato, la suscripción expresa del documento cancelatorio con el indudable ahorro de costes empresariales que ello implica, y también para el comprador tiene una indudable utilidad pues podrá obtener la cancelación de la reserva que pesaba sobre el bien adquirido por su propia voluntad, sin intervención alguna de la vendedora o financiadora. Ningún riesgo para ésta supone la inclusión del pacto de referencia pues bastará un mero escrito suscrito por la misma, como después se indica, para evitar la cancelación a solicitud de sólo el comprador.

La doctrina de este Centro Directivo, en diversas resoluciones (9 de enero de 2015 o 20 de abril de 2016, entre otras), ha avalado el ejercicio de la autonomía de voluntad de las partes en relación con la cancelación provocada por la caducidad pactada a que se refieren dichos procedimientos excepcionales. De ellas resulta la validez de los pactos por los que se conviene que, transcurrido un plazo determinado, se producirá la caducidad del derecho inscrito o la caducidad y cancelabilidad del asiento practicado, en el caso contemplado en esta resolución, la reserva de dominio pactada a favor del financiador del bien de que se trate.

En virtud del pacto que se propone, la cancelación puede practicarse, sin intervención del titular de la reserva de dominio, a solicitud, por simple escrito o simplemente por petición de una certificación de cargas, del titular del bien sobre el que recae la misma, a la vista del mismo título o modelo de contrato debidamente inscrito, acreditando que se ha producido la circunstancia a cuya concurrencia se condicionaba la extinción o caducidad de la reserva o su cancelabilidad.

No obstante, para evitar los perjuicios que una aplicación automática del pacto pudiera ocasionar al titular del derecho que se cancela, aparte de permitir que el plazo de extinción de la reserva se pacte libremente por las partes en función de las circunstancias concurrentes en cada caso, se debe dejar previsto en la misma cláusula de cancelación convencional, que la misma no será aplicable si consta la oposición del vendedor/financiador a la efectividad de la misma. En este caso y si se hace constar dicha oposición en el Registro, la cancelación ya sólo será posible por los medios normales cancelatorios previstos en el artículo 22 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, aprobada por Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999. Con ello se evita que por retraso en la vía judicial de reclamación de pagos aplazados no satisfechos, se pueda cancelar una reserva de dominio sin intervención de su titular.

Dado el carácter meramente facultativo que tiene la cláusula de cancelación convencional que en esta resolución se aprueba, la cual podrá ser o no incluida en los modelos de contratos actualmente aprobados o que se aprueben en el futuro, no se ha estimado necesario que su aprobación haya sido solicitada por empresas o agrupaciones profesionales interesadas.

En su virtud, visto el artículo 10.2 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, aprobada mediante Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999, previo informe de la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito (ASNEF), del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles y del Registro Central de Bienes Muebles, esta Dirección General de los Registros y del Notariado, resuelve:

Primero. Aprobación del modelo de cláusula convencional para la cancelación de reservas de dominio en el Registro de Bienes Muebles.

Se aprueba la siguiente cláusula como modelo a pactar en los contratos de financiación a comprador de bienes muebles:

«Se pacta expresamente que podrá procederse a la cancelación de la reserva de dominio inscrita a favor del vendedor/financiador cuando hayan transcurrido ...^(*) meses desde la fecha del último plazo de pago del precio, siempre que no conste en la hoja registral del bien asiento alguno relativo a la ejecución del contrato o la oposición de la entidad financiera a la cancelación por impago del precio, prestando el vendedor/

financiador su consentimiento expreso para que dicha cancelación pueda practicarse a solicitud, exclusivamente, de cualquier persona legitimada para ello, quedando el bien inscrito a favor del comprador. Para la constancia de la oposición del vendedor/financiador será suficiente que lo manifieste así en escrito debidamente firmado por persona con facultades suficientes.»

(*) Número de meses transcurrido el cual se produce la caducidad de la reserva de dominio.

Segundo. Autorización para su inclusión de los modelos actualmente aprobados.

Se autoriza a las asociaciones empresariales, entidades financieras, entidades que formalicen contratos de venta financiadas, y en general, a toda persona o entidad que tenga modelos de contratos de financiación a comprador debidamente aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con el artículo 10.2 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, aprobada mediante Orden de 19 de julio de 1999, a incorporar a sus modelos de contratos, la cláusula prevista en el apartado primero de esta resolución sin necesidad de solicitar autorización expresa para la aprobación de la modificación operada en dicho modelo.

Tercero. Autorización al Registro de Bienes Muebles Central para la incorporación de la cláusula a los modelos de contratos aprobados con carácter general.

Se autoriza al Registro de Bienes Muebles Central para que, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de esta resolución, pueda incorporar de forma electrónica a sus modelos F de contrato de financiación a comprador de bienes muebles y a su modelo A-V.2 de compraventa a plazos de bienes muebles de utilización general, aprobados por Resolución de esta Dirección General de 21 de febrero de 2017, la cláusula prevista en el apartado primero de esta resolución. En la incorporación deberá preverse la posibilidad de pactarse o no de forma facultativa la cláusula indicada la cual deberá figurar entre las condiciones particulares del contrato.

Cuarto. Entrada en vigor.

La presente resolución entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 28 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.