

## 2260

*RESOLUCIÓN de 29 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la mercantil Frenzy Break L.T.D., frente a la calificación de una escritura de constitución de hipoteca de máximo por parte del registrador de la propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Juan Navarro Rodríguez.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Roca García, en nombre y representación de la mercantil Frenzy Break L.T.D., frente a la calificación de una escritura de constitución de hipoteca de máximo por parte del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Juan Navarro Rodríguez, que desembocó en la inscripción del derecho de garantía como sujeto a condición suspensiva.

### Hechos

#### I

Por escritura que autorizó el notario de Madrid don Santiago Mora Velarde el 30 de diciembre de 2003, la mercantil Campocierto S.L. constituyó hipoteca de máximo sobre la finca registral 31.962 del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, Registro de la Propiedad de la misma localidad, a favor de Frenzy Break L.T.D. en garantía de las obligaciones que pudieran surgir de una línea de crédito que ésta le concediera y hasta determinadas cantidades.

#### II

Presentada copia de dicha escritura en el citado Registro fue calificada según una primera nota de fecha 12 de abril de 2004 por la que se suspendió la inscripción; solicita calificación a cargo del Registrador sustituto, función que correspondió a don Enrique Rojo Guerra, registrador de la propiedad de Carmona, también éste acordó suspender la inscripción; en base a una nueva presentación con otros documentos complementarios se calificó de nuevo el 5 de julio siguiente según nota que también acuerda suspender la inscripción; y, finalmente, calificada de nuevo junto con otros documentos complementarios causando la inscripción 13.<sup>a</sup> del folio de la finca según nota de fecha 29 de julio pasado en la que consta lo siguiente: «sujeto dicho derecho real a las que resultan de la condición suspensiva que consta en la inscripción 10.<sup>a</sup> de la misma finca, cancelándose la citada inscripción 13.<sup>a</sup> en el caso de incumplirse la misma».

#### III

Don Rafael Roca García, actuando en nombre y representación de la titular del derecho de hipoteca inscrito, interpuso recurso gubernativo frente a la que llama calificación registral por estimarla no ajustada a derecho, recurso que basa y apoya en los siguientes argumentos: que la condición suspensiva inscrita por la inscripción 10.<sup>a</sup> afecta al pago del precio, no a la compraventa por la hipotecante; que en consecuencia el derecho de hipoteca inscrito no puede cancelarse como consecuencia de «incumplirse» la condición pues las condiciones suspensivas, por definición, no pueden incumplirse ni tener el mismo tratamiento registral que una resolutoria; que la condición suspensiva del pago del precio, se cump-la o incumpla, no puede afectar a terceros pues lo contrario vulneraría el régimen del artículo 11 de la Ley Hipotecaria sobre constancia registras de sus aplazamientos y efectos, al igual que el 37; que la condición suspensiva no puede nunca incumplirse, a lo sumo, no cumplirse, que es distinto; que el cumplimiento o incumplimiento de la obligación de pagar el precio está disciplinada por el artículo 1.124 del Código Civil pero sin que tenga trascendencia frente a terceros a diferencia del supuesto en que se hubiese pactado una condición resolutoria expresa; que la información registral obtenida con vistas al otorgamiento de la escritura no reveló la existencia de condicionamiento alguno en la titularidad del hipotecante pues de la misma resulta que la condición suspensiva afecta exclusivamente al momento en que nace la obligación de pagar el precio, pero sin afectar al contrato de compraventa en su integridad ni, por tanto, al derecho de propiedad de Campocierto S.L.; y que de certificación literal del asiento correspondiente se extra la misma conclusión pues en él no se consigna limitación alguna al derecho de propiedad inscrito con lo que si el derecho del hipotecante no está condicionado no puede estarlo por la misma razón el del titular de la hipoteca constituida sobre el mismo.

#### IV

El 9 de septiembre de 2004 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 218, 258.3 y 324 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 1 de marzo de 1980, 24 de octubre de 1985, 23 de abril de 1990, 7 de mayo y 11 de septiembre de 2003, y 21 y 22 de julio de 2004.

1. El objeto del recurso que ha dado lugar al presente expediente no es la negativa del registrador a inscribir, total o parcialmente, una escritura de constitución de hipoteca, sino los términos en que lo ha sido, en concreto el condicionamiento del derecho inscrito al desenvolvimiento de la condición a que estaba sujeto el derecho hipotecado.

Siendo así, no puede olvidarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 1 de marzo de 1980, 24 de octubre de 1985, 23 de abril de 1990 o, más recientemente, 7 de mayo y 11 de septiembre de 2003 entre otras) en el sentido de que el objeto propio del recurso gubernativo es la negativa a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), nunca la calificación positiva que ha culminado con su práctica pues el asiento, una vez practicado, queda bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos previstos en la Ley Hipotecaria, según declaración del primero de sus artículos. Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la misma Ley).

2. Frente a un posible contenido del asiento pretendido que pudiera no acomodarse al del acto o negocio a inscribir o a los condicionamientos y limitaciones que puedan derivarse del contenido del propio Registro tienen los interesados la solución de solicitar minuta previa del mismo (art. 258.3 de la Ley) y de considerar que no es adecuada plantear la cuestión ante el Juez competente. Pero tampoco la omisión de una prevención como esa deja inermes a los interesados ante el contenido de un asiento que entiendan que no es correcto. El procedimiento para rectificar los errores aparece minuciosamente regulado en la legislación hipotecaria, y frente a la negativa del registrador o de algún interesado a atender la solicitud de rectificación de los de concepto, los realmente relevantes, habrá de acudirse al juicio ordinario correspondiente (cfr. artículo 218), sin que pueda lograrse por la vía del recurso gubernativo.

3. En todo caso, y sin pretender prejuzgar la calificación de una solicitud de la rectificación del contenido del asiento en este caso, si ha de advertirse que la hipoteca siempre está condicionada a la subsistencia del derecho del hipotecante cuando en el Registro resulta éste amenazado de extinción (art. 37.1 LH), y buen ejemplo de ello son los supuestos de cancelación que regula el artículo 175 del Reglamento Hipotecario. Y en el caso planteado si bien la inscripción de la previa adquisición del dominio hipotecado está sujeta a «la condición suspensiva antes expresada» y condicionado suspensivamente lo está la entrega del precio pactado, no puede dejar de advertirse el hecho de que de los pactos contractuales transcritos en ella resulta que una vez que hayan sido aportados los alquileres requeridos «la vendedora podrá requerir de pago a la compradora y si ésta no lo formalizase en un plazo de noventa días, quedará la escritura resuelta, obligándose la compradora a restituir a la vendedora el coste de la escritura que se registra» y que «Una vez que cualquiera de las partes acredite de forma fehaciente los requisitos reseñados, como son la falta de inicio del pago, la aportación de los alquileres en los términos señalados y el posterior requerimiento de pago, transcurrido el plazo de noventa días concedido para el mismo, sin que se haya hecho efectivo por la compradora, cualquiera de las partes podrá solicitar al Señor Registrador de la Propiedad la cancelación de la inscripción de la venta contenida en la escritura que se registra, siempre que no conste fehacientemente la existencia de ninguna reclamación de cualquier tipo formulada por cualquiera de las partes y comunicada expresamente al mismo».

Esta Dirección General ha acordado declarar improcedente el recurso.

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, 29 de diciembre de 2004. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra.