

5511

RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Servigest Aragón, S. L. L., contra la negativa del registrador de la propiedad nº 2, de Zaragoza, a inscribir una escritura de constitución de condición resolutoria.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Roberto-Luis Ferrer Serrano, en nombre y representación de la entidad Servigest Aragón, S.L.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, números dos de Zaragoza, don Joaquín José Oria Almudí, a inscribir una escritura de constitución de condición resolutoria.

Hechos**I**

Por escritura autorizada ante el Notario de Zaragoza, don Fernando Gimeno Lázaro el 3 de marzo de 2003, don Ricardo-Javier L. L. y doña Ana María I.G., compraron a la entidad, Servigest Aragón, S. L. L., un local comercial sito en Zaragoza, finca registral 15.527 del Registro de la Propiedad número dos de Zaragoza. En dicha escritura consta que parte del precio se pagó al contado, quedando el resto aplazado para ser satisfecho por la parte compradora el día 15 de abril de 2004. Asimismo se pactó que el precio aplazado devengaría un interés del 5,50% nominal anual pagadero al vencimiento, sin que se estableciera condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado. Dicha escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad. Con posterioridad figura inscrita una hipoteca.

Por escritura autorizada en el mismo día y ante el mismo fedatario, los mismos otorgantes y como complemento de la escritura anterior de compraventa, pactan la condición resolutoria en caso de impago del precio.

II

Presentada copia autorizada de esta última escritura en el Registro de la Propiedad, número dos, de Zaragoza fue calificada con la siguiente nota: «Documento: 618/03 Notario señor Gimeno Lázaro. Asiento: 124, diario 101, del 21/05/2003. Don Enrique Carbonell García y don Joaquín José Oria Almudí, Registradores de la Propiedad de Zaragoza nº 2, en régimen de división personal, con la conformidad de ambos cotitulares, previa calificación del precedente documento conforme a los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria, y a solicitud del presentante, hacemos constar que ha sido suspendida la inscripción del precedente documento, por la siguiente causa: Debe consentir la modificación de la venta la entidad B.V.K., como titular de la hipoteca que consta inscrita sobre la finca. La anterior nota de calificación tiene su fundamentación jurídica en los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos. I. Por escritura autorizada en Zaragoza el 3 de marzo de 2003, por el Notario señor Gimeno Lázaro, la entidad Servigest Aragón, S. L., vendió a los señores don Ricardo J. L. y doña Ana María I., la finca 15.527 de la sección 1.ª de este Registro. En dicha venta quedó aplazado de pago parte del precio, concretamente 20.194,01 euros, hasta el 15 de abril de 2004, sin que se pactara condición resolutoria explícita. La escritura produjo la inscripción 9ª de la finca, en fecha 25 de marzo de 2003. II. En escritura de igual fecha, los compradores constituyeron hipoteca a favor de la entidad B.V.K., en garantía de un préstamo concedido en esa misma fecha. La escritura motivó la inscripción 10.ª de fecha 25 de marzo de 2003. III. Se presenta ahora una escritura otorgada por los mismos vendedores y compradores que otorgaron la venta a que se refiere el hecho I de esta nota, de igual fecha que las anteriores pero de otorgamiento posterior, a virtud de la cual complementa la escritura de compraventa «... con el fin de garantizar el pago del precio aplazado...», pactando las partes que la falta de pago de dicho precio facultará al vendedor para exigir el cumplimiento íntegro del contrato o para resolver el mismo. Fundamentos de Derecho: Se pretende complementar la escritura de compraventa ya inscrita, y consecuentemente la inscripción que motivó, en el sentido de hacer constar que el pago del precio aplazado queda garantizado con condición resolutoria explícita, sin que conste el consentimiento del titular del derecho de hipoteca inscrito con posterioridad a la venta. No puede rectificarse un asiento de venta en el sentido solicitado sin consentimiento de los titulares de derechos intermedios a los que perjudicaría la rectificación ya que vería alterada la situación jurídica de la finca en relación a la que había en el momento de inscribir su derecho, lo cual no puede realizarse sin su consentimiento. Así resulta de diversos artículos de la Ley Hipotecaria (como el 34, y otros) y de varias Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como la de 26 de marzo de 1999, que estableció la necesidad de que los titulares de derechos intermedios consintieran la rectificación de un derecho de opción de compra, ya que dicha modificación perjudicaba a los titulares de los derechos ya inscritos. En el presente caso, es evidente que la mera rectificación de la venta

en el sentido solicitado, perjudicaría los derechos del titular del derecho de hipoteca, quien sin su consentimiento pasaría a tener una carga anterior y preferente a la suya, que no constaba inscrita en el omento de inscribir su hipoteca. El hecho de que la modificación o rectificación de la venta haya sido otorgada y pretenda ser inscrita con posterioridad a la hipoteca, y que los efectos reales de que goza la condición resolutoria permita entender que goza de un determinado rango registral, no significa que pueda practicarse sin más la inscripción de la rectificación, ya que los pactos relativos al precio, en general, y el de condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado, en particular, son parte esencial del contrato de venta a que están indisolublemente unidos, tanto desde el punto de vista civil (artículo 1.445 del Código Civil) como desde el registral, de modo que salvo que expresamente exista un pacto sobre el rango registral de la garantía que se constituye (cosa que no sucede en el presente caso) la rectificación de la venta añadiéndole una garantía con efectos reales de la que carecía, pasa a formar parte del propio contrato de venta y produciría una rectificación de la inscripción registral de la compraventa, que en el caso que nos ocupa no puede practicarse porque al existir titulares de derechos intermedios (que no ni siquiera mencionados en la escritura de constitución de condición resolutoria) a los que perjudicaría la rectificación, éstos deben prestar su consentimiento, sin perjuicio de los pactos a los que pudieran llegarlas partes interesadas sobre el rango registral en el que quedarían las cargas reales constituidas. Si las partes hubieran querido constituir una garantía separada del contrato de venta, de rango posterior a la hipoteca en garantía del préstamo formalizada con anterioridad, y sin consentimiento del acreedor del derecho de hipoteca, podrían haber pactado una segunda hipoteca en garantía del precio aplazado en vez de complementar el contrato de venta a través de la rectificación que supone el pacto de condición resolutoria explícita como garantía real del precio aplazado. Contra la presente calificación, sin perjuicio de otros medios que se pudieran estimar procedentes, entre los que se encuentra la posibilidad de acudir a la calificación del Registrador sustituto en los 15 días siguientes a la notificación de la presente calificación (artículos 275 bis y 19 bis de la Ley Hipotecaria) cabe interponer recurso gubernativo, presentado en éste Registro o donde determina el párrafo 3.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, para la Dirección General de Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la presente nota y sujeto en cuanto a requisitos y tramitación a lo regulado en los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación, que será notificada al notario autorizante y al presentante, conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, supone la prórroga automática de asiento de presentación, por un plazo de hasta 60 días desde la fecha de la última notificación que se practique, durante los cuales podrá solicitarse la práctica de anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Zaragoza, a 3 de junio de 2003- El Registrador. Fdo.: Joaquín J. Oria Almudí.

III

Don Roberto-Luis Ferrer Serrano, en nombre y representación de la entidad Servigest Aragón, S. L. L., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la escritura de préstamo hipotecario grava la finca objeto de las dos escrituras anteriormente citadas, por lo que, exista o no condición resolutoria, siempre se mantendrá el derecho de la entidad bancaria para exigir el cumplimiento de la obligación garantizada con la correspondiente hipoteca. Que de acuerdo con el principio temporal, la inscripción posterior de la escritura complementaria que ahora se pretende, siempre dejará a salvo la preferencia en el tiempo de la escritura de préstamo hipotecario suscrito con anterioridad, por lo que, en su caso, quedarán a salvo los posibles derechos de la entidad bancaria que concedió el préstamo hipotecario. Que la escritura complementaria de la primera de compraventa, recoge la auténtica intención de las partes intervinientes en el contrato, por lo que en virtud del principio de autonomía de la voluntad, dicha intención debe primar sobre cualquiera otra.

IV

El Notario autorizante de ambas escrituras, don Fernando Gimeno Lázaro, emitió el preceptivo informe y manifestó que lo que las partes pretenden es establecer una garantía a un precio aplazado, sin desconocer que el principio de prioridad registral determina que el primer derecho real que acceda al Registro, prevalecerá íntegramente sobre el posterior inscrito.

V

El Registrador de la Propiedad, número dos de Zaragoza, don Joaquín José Oria Almudí emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de 14 de julio de 2003.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1504 del Código Civil, 10, 11, 17 y 40 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 1996, 16 de septiembre de 1999 y 28 de febrero y 14 de septiembre de 2000.

1. Figura inscrita en el Registro la compraventa de una finca en la que parte del precio se pagó al contado, quedando el resto del precio aplazado para ser satisfecho por la parte compradora en una fecha determinada, devengando un interés anual y sin que se estableciera condición resolutoria.

Con posterioridad figura inscrita una hipoteca.

Se presenta ahora escritura «de complemento» de la anterior escritura de compraventa por la que los mismos otorgantes pactan la condición resolutoria en caso de impago del precio.

El Registrador suspende la inscripción por entender que debe consentir la modificación de la venta el titular de la hipoteca.

Recurre el interesado alegando que la inscripción que se pretende, al inscribirse con posterioridad a la hipoteca, siempre dejará a salvo la preferencia del acreedor hipotecario, por lo que no es necesario el consentimiento exigido. El Registrador mantiene su calificación.

2. El recurso ha de ser estimado. Siendo compatibles la hipoteca y la condición resolutoria, pues, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 16 de septiembre de 1999), nada se opone a que resulte del Registro que, en caso de resolución de la venta, quede subsistente la hipoteca, la existencia de la inscripción anterior de tal hipoteca, no impide la constancia posterior de la condición resolutoria, cuyo ejercicio, en ningún caso afectará a la hipoteca, ya que, tratándose de derechos compatibles entre sí, la inscripción de un derecho anterior no impide la de otro posterior, sino que la colisión entre ambos se resuelve por el sistema del rango hipotecario (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General, ha acordado estimar 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, 16 de febrero de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Zaragoza.

5512

RESOLUCIÓN de 17 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Málaga, don Francisco Carlos Pérez de la Cruz Manrique, contra la negativa del registrador de la propiedad de Alora, a inscribir una escritura de rectificación de otra.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Málaga, don Francisco Carlos Pérez de la Cruz Manrique, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alora, don Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de rectificación de otra.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Málaga don Francisco Carlos Pérez de la Cruz, el día 13 de febrero de 1997, doña M. de los D., doña D., doña F., doña A., doña C., don J.V.S., doña M.C.M., doña A.M., doña M.A., doña A., doña G., y don J. V.C., procedieron a la adjudicación de herencia por fallecimiento de los esposos don J.V.R. y doña A.S.F. Entre los bienes relictos figuraba la finca que se describe en el párrafo primero del Fundamento de Derecho 1 de la presente resolución, que fue inmatriculada el día 6 de mayo de 1998, bajo el número de finca 9048, del Ayuntamiento de Casarabonela, del Registro de la Propiedad de Alora.

Ante el mismo fedatario, con fecha 22 de abril de 2003, las mismas personas otorgaron escritura de rectificación de la anterior en la forma que queda descrita en el párrafo segundo del Fundamento de Derecho 1 de la presente resolución.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Alora fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente docu-

mento que se presentó el día 9 de marzo de 1998, tras examinar les antecedente del Registro y en unión de Actas de Notoriedad otorgadas por el Notario de Málaga don Francisco Carlos Pérez de la Cruz Manrique, el día 8 de octubre de 1996, protocolos 72 y 461, el Registrador que suscribe ha practicado las inscripciones a los siguientes: En cuanto a la finca descrita bajo la letra A, al folio 192, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela, finca registral número 1.777, inscripción 6ª. En cuanto a la finca descrita bajo la letra B, al folio 194, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela, finca registral número 1.778 inscripción 6ª. En cuanto a la finca descrita bajo la letra C, al folio 196, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela, finca registral número 2.046, inscripción 4ª. En cuanto a 12, finca descrita bajo la letra D, al folio 198, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela finca registral número 2.047, inscripción 4ª. En cuanto a la finca descrita bajo la letra E, se hace constar que ha sido cancelada de oficio su inscripción 1ª, por no haberse acreditado la publicación del edicto que de la misma se expidió, en el tiempo reglamentario. En cuanto a la finca descrita bajo la letra F, al folio 188, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela, finca registral número 9.046, inscripción 3ª; se hace constar que la citada finca 9.046, se encuentra pendiente de la publicación del edicto reglamentario, motivado por su inscripción 1ª, siendo cancelada la misma, si no se acredita en tiempo su publicación. En cuanto a la finca descrita bajo la letra G, a.1 folio 190, del tomo 897» libro 93 de Casarabonela, finca registral número 9.047, inscripción 2ª; se hace constar que la citada finca 9.047, se encuentra pendiente de la publicación del edicto reglamentario, motivado por su inscripción 1ª, siendo cancelada la misma, si no se acredita en tiempo su publicación. En cuanto a la finca descrita bajo la letra H, al folio 200, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela. finca registral número 775, inscripción 6ª. Y en cuanto a la finca descrita bajo la letra I, al folio 202, del tomo 897, libro 93 de Casarabonela, finca registral número 9.048, inscripción 1ª, practicándose esta inscripción conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, no surtiendo la misma efectos frente a terceros hasta transcurridos dos años desde su fecha y siendo cancelada si no se acredita en tiempo la publicación del edicto reglamentario; en virtud de las cuales han quedado inscritas de la siguiente forma y proporción: En cuanto a las fincas descritas bajo las letras A, B, C, D y E, a favor de doña Ana V. S.; En cuanto a las fincas descritas bajo las letras F y G, a favor de Doña Dolores V. S.; Y en cuanto a la finca descrita bajo la letra H, a favor de Doña Francisca V. S., todos con carácter privativo. Se ha cancelado por caducidad lo siguiente: En cuanto a la finca registral número 1.777, la hipoteca de la inscripción 3ª; Y en cuanto a la finca registral número 1.778, la hipoteca de la inscripción 3ª. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales. No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad; salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro. Si el titular registral fuese perturbado en el ejercicio del derecho inscrito a su favor, podrá poner término a la perturbación mediante el procedimiento sumario del artículo 41 de la Ley Hipotecaria. (Artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria). Alora, Seis de mayo de mil novecientos noventa y ocho.- El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Notario de Málaga don Francisco Carlos Pérez de la Cruz Manrique, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que nuestro ordenamiento jurídico no identifica los conceptos de finca registral y parcela catastral, de tal modo que nada impide que dos o más parcelas catastrales independientes puedan servir de base a una única inscripción de finca en el Registro. Que no se trata de introducir en el Registro una nueva finca, sino de rectificar su descripción. Que la rectificación realizada obedece al intento de adecuar el Registro a la realidad jurídica extrarregistral, lo que encuentra su amparo en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Que la existencia de la casa ha quedado acreditada a los efectos de su posterior inscripción. Que la calificación de los defectos apuntados como subsanables, por la imprevisibilidad de tal calificación, supone una lesión al principio de seguridad jurídica, constitucionalmente consagrado.

IV

El Registrador de la Propiedad de Alora don Antonio Gallardo Piqueras, elevó a este Centro Directivo el expediente con su informe de 15 de julio de 2003.