

esencia del contrato—la concurrencia de la condición resolutoria pactada en el contrato de cesión de solar a cambio de unidades en el edificio futuro. Para la constancia de la resolución a instancia unilateral del favorecido por la misma es necesario que se pruebe de forma totalmente concluyente el hecho que constituye la condición pues, si no fuera así, sería necesario, bien la voluntad del perjudicado, bien el reconocimiento por el mismo de la concurrencia del supuesto fáctico que constituye la condición. En el caso de este recurso aparece meridianamente de la inscripción registral que se produciría la reversión a los concedentes por el transcurso de cinco años desde la Licencia de obras, sin que las mismas se hubieran efectuado, y aparece de igual forma que tal supuesto se ha realizado, hecho que se acredita con las oportunas certificaciones del Ayuntamiento. En consecuencia, acreditado cumplidamente el cumplimiento de la condición, tal hecho debe producir su eficacia registral sin necesidad del consentimiento de la otra parte ni de resolución judicial.

3. En tal supuesto, cuando se trata de cumplimiento de la condición resolutoria de falta de pago del precio en la compraventa, este Centro Directivo ha exigido la consignación de las cantidades satisfechas a disposición de los titulares registrales posteriores o del otro contratante. Pero en el presente caso, ni se trata de falta de pago del precio, ni existen cantidades satisfechas a consignar, ni existen tampoco titulares registrales posteriores, por lo que no es posible mantener tal exigencia.

4. Tampoco deriva de ningún precepto legal que el cumplimiento de la condición haya de notificarse al otro contratante ni a sus acreedores, dado su automatismo, y, además, porque, en cuanto se refiere a estos últimos, nunca se sabría quiénes son pues, según el registro no existen derechos posteriores que hayan de ser cancelados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar la apelación interpuesta, confirmado el Auto presidencial.

Madrid, 20 de diciembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

2514 *RESOLUCIÓN de 21 de diciembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Almacelles (Lérida) don Martín González-Moral García, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Lérida número 4, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación y modificación de préstamo hipotecario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Almacelles (Lérida) don Martín González-Moral García, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Lérida n.º 4, doña M.ª Eugenia Rubies Farre, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación y modificación de préstamo hipotecario.

Hechos

I

En escritura autorizada el 18 de septiembre de 2003, por el Notario de Almacelles (Lérida) don Martín González-Moral García, la entidad P. S. L. vende a doña Laura L. P. determinada finca. Parte del precio se satisface mediante subrogación en un préstamo hipotecario que la entidad P. S. L. tenía concertado con una Caja de Ahorros.

En el acto de otorgamiento comparecen también los padres de la compradora y declaran subrogarse en la misma deuda personal, obligándose solidariamente frente a la entidad prestamista a la devolución del préstamo, pero aclarando que en su relación interna como deudores solidarios, doña Laura L. P. se hará cargo y soportará todos los pagos, por lo que si sus padres pagasen alguna cantidad del préstamo podrán repetir el pago contra su hija. Acuerdan también la ampliación del préstamo en su cuantía, y la ampliación de la hipoteca constituida en su garantía.

La Caja de Ahorros da su consentimiento a todas las subrogaciones.

II

Presentada copia de dicha escritura en el citado registro, fue calificada negativamente por nota de 30 de octubre de 2003. Presentada nuevamente la escritura, una vez caducado el asiento de presentación, fue calificada negativamente mediante nota de 22 de enero de 2004, que señalaba:

«...he resuelto suspender la inscripción de la ampliación de hipoteca solicitada sobre la base de los siguientes hechos:

1. En la citada escritura la entidad P.S.L. debidamente representada vende a doña Laura L. P. la finca registral n.º... inscrita en el tomo..., libro... de Gimenezs-Pla de la Font, folio... La finca se encuentra hipotecada en garantía de un préstamo otorgado a la entidad P. S. L por la Caja de Ahorros... El pago del precio de la venta se satisface de la siguiente forma... euros doña Laura L. P. los tiene entregados a la parte vendedora antes de este acto y el resto, ...euros, los satisface doña Laura L.P. subrogándose no sólo en la responsabilidad hipotecaria sino también en la deuda personal garantizada.

2. En la misma escritura comparecen también los padres de doña Laura, los consortes. y señalando que también se subrogan en la deuda persona derivada del préstamo, quedando todos ellos obligados solidariamente frente a la entidad prestamista. La Caja consiente las tres subrogaciones.

3. A continuación la Caja amplía el préstamo en que se han subrogado en la cuantía de... euros, reconociendo la parte prestataria que lo tiene recibido en una cuenta abierta a nombre de la compradora. Como consecuencia de la ampliación y tras modificar algunos aspectos del préstamo, la Caja de una parte y los prestatarios de otra, amplían la hipoteca constituida en su garantía. Fundamentos de derecho. 1. Si la solidaridad no viene establecida por la Ley, para que exista no es suficiente el convenio acreedor deudores sino que es preciso que la deuda tenga un origen común. Caracteriza a la solidaridad el que un mismo hecho jurídico es el que genera para todos la obligación. Es cierto que el artículo 1440 del Código Civil señala que «la solidaridad podrá existir aunque los acreedores y deudores no estén ligados del mismo modo y por unos mismos plazos y condiciones», es decir, admite la falta de uniformidad en aspecto menores o no esenciales a la obligación, pero se trata en todo caso de variaciones accidentales. En el caso contemplado en la escritura no se da el requisito del mismo origen de la deuda, pues la obligación de la hija surge como consecuencia de un contrato de compraventa en el que se estipula con el vendedor por parte del precio se satisface subrogándose en su deuda frente a la Caja. La obligación de los padres, extraños al contrato de compraventa, nace más bien de una fianza solidaria, es decir, aquella en la cual el fiador renuncia al beneficio de excusión y se presta a que el acreedor le reclame la deuda primero a él, como si fuera deudor (artículos 1822. 2º y 183. 1 2º Civil). Pero esta obligación del fiador es siempre accesoria (art 1824 1º C. Civil). Si bien en la relación externa funcionan en forma parecida solidaridad y fianza, en el aspecto interno el fiador podrá repetir el todo al deudor principal (artículo 1838 C. Civil), frente al carácter mancomunado de la obligación (con la especialidad del artículo 1145 3 C. civil) en la relación interna entre los deudores, o sea, existe un derecho de reembolso a favor del que pagó de la parte correspondiente a los demás codeudores en el caso de las obligaciones solidarias (artículo 1145. 2º C. civil). 2. Tratándose de deudas que tiene distinto origen, una derivada del préstamo compraventa y otra derivada de un contrato de garantía, sólo puede calificarse de ampliación el préstamo en cuanto a la porción que recibe la hija. Para los padres es un préstamo nuevo que sólo puede garantizarse con una nueva hipoteca y si ésta recae sobre el bien perteneciente únicamente a la hija debe hacerse a través de la figura de la hipoteca en garantía de deuda ajena. (artículo 1857. 30 Código Civil) —sic—. 3.—La diferencia de efectos entre la fianza y la solidaridad se sentirán especialmente si la deuda es pagada por los padres y la hija ha transmitido la finca. De conformidad con los artículos 1145, 1159, 1210-3.º y 1212 Código Civil los padres podrán ejecutar la hipoteca primitiva en su totalidad (por razón de la fianza) y sólo en una porción por razón de la ampliación (solidaridad) sin que esto sea posible cuando se trata de una sola hipoteca en garantía de una sola deuda. Contra la presente calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde su notificación, mediante la presentación del escrito del recurso en este Registro de la Propiedad o en las Oficinas y Registros previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, y por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Puede asimismo retirarse el documento y proceder a la subsanación de los defectos señalados solicitando en su caso, anotación preventiva de suspensión por tratarse de defectos subsanables, o iniciar la aplicación del cuadro de sustituciones de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. El asiento de presentación del documento de referencia queda prorrogado en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Lleida, 22 de enero de 2004. La registradora de la propiedad. Firma ilegible.

III

El Notario don Martín González-Moral García interpuso recurso gubernativo frente a la nota de calificación de 22 de enero de 2004 que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: 1) Que en la escritura que motiva el recurso, la solidaridad entre la compra-

dora y sus padres deriva de un mismo hecho jurídico, como es la asunción liberatoria de la deuda del primitivo deudor, además la entidad acreedora consiente la subrogación en los tres, siendo posible que aunque haya una sola compradora, haya, como subrogados en el préstamo, tres prestatarios solidarios. II) Que no estamos ante una fianza, sino ante un caso de solidaridad entre deudores, que supone una verdadera garantía para el acreedor. III) Que en la relación interna entre deudores, los padres son meros garantes de la hija, y se les aplican las reglas de la solidaridad pasiva, y no de la fianza. IV) Que de acuerdo con lo expuesto, no puede distinguirse entre la deuda derivada de la asunción del préstamo (en la que habría una prestataria y dos fiadores), y la deuda derivada de la posterior ampliación (en la que habría tres prestatarios), sino que en todo caso hay tres prestatarios obligados solidariamente, sin perjuicio de la novación objetiva del préstamo mediante su ampliación.

IV

El 25 de febrero de 2004 la Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1140, 1145, 1203, 1205, 1210, 1255, 1257, 1281, 1822, 1839 del Código Civil, 118 de la Ley Hipotecaria y Sentencias del Tribunal Supremo de fechas 28 de septiembre de 1960, 15 de diciembre de 1989, 22 de marzo de 1991 y 2 de marzo 1998.

1. En el presente supuesto se vende una finca y se pacta que la compradora asume la deuda derivada del préstamo garantizado con una hipoteca que grava dicha finca, y se subroga no sólo en la obligación personal garantizada con la hipoteca sino también en las responsabilidades derivadas de ésta; se añade que en la misma deuda personal derivada del préstamo se subrogan otras dos personas padres de la compradora, quedando todos ellos obligados solidariamente frente a la entidad prestamista si bien se pacta que si cualquiera de estas dos personas pagara alguna cantidad del préstamo podrá repetir el pago contra la compradora. La entidad acreedora consiente en la subrogación y a continuación se pacta una ampliación del préstamo hipotecario.

Presentado el título en el Registro, la Registradora suspende la inscripción porque considera que para que la solidaridad exista no es suficiente el convenio entre acreedor y deudor, ya que es preciso que la deuda tenga un origen común, circunstancia que no se da en este caso en el que las deudas tienen un distinto origen, en la compra en un caso y en la constitución de una garantía en el otro. En consecuencia la ampliación del préstamo sólo puede pactarse en cuanto a la obligación de la compradora subrogada; en el caso de los padres la obligación tiene un distinto origen y habrá de constituirse una hipoteca independiente en garantía de deuda ajena.

2. De los términos del negocio («en la misma deuda personal derivada del préstamo se subrogan también», «en relación con el préstamo en que se han subrogado», «la Caja de una parte y los prestatarios de otra amplian») resulta la voluntad de asumir solidariamente la misma deuda personal por parte de la compradora y de sus padres, y no de constituir una fianza como obligación accesoria de la principal. En el caso de la compradora se trataría de una asunción de deuda con subrogación en la responsabilidad hipotecaria (artículo 118 de la Ley Hipotecaria) y en el caso de los padres de una asunción cumulativa de deuda, figura reconocida doctrinal y jurisprudencialmente como diferente de la fianza solidaria en base a los artículos 1158, 1255 y 1257 del Código Civil a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de 28-09-1960) y que se justifica en la razón económica del negocio. Se trata pues de una obligación con tres deudores solidarios y en consecuencia puede pactarse la ampliación de hipoteca en relación con el préstamo considerado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso con revocación de la nota de la Registradora.

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 siguientes de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de diciembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad número 4 de Lérida.

2515

RESOLUCIÓN de 30 de diciembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Burgos, don Julio Romeo Maza, contra la negativa del registrador de la propiedad número 1 de Burgos a inscribir una escritura de herencia.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Burgos, don Julio Romeo Maza, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 1 de Burgos, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, a inscribir una escritura de herencia.

Hechos

I

Mediante Escritura otorgada ante el Notario de Burgos, don J. Julio Romeo Maza, el 3 de agosto de 2004, con el número 1795 de protocolo, doña Antonia Pérez Alonso, como viuda y usufructuaria universal, y don Santiago Cejudo Bravo, doña Esperanza Cejudo Bravo, doña Ana María Cejudo Arnáiz y doña María José Cejudo Arnáiz, como herederos todos ellos de don Antonio Cejudo Bravo, formalizaron Escritura de Herencia, por la que, en cumplimiento de la disposición testamentaria, adjudicaron a doña Antonia Pérez Alonso, una mitad indivisa en pleno dominio por liquidación de gananciales, así como el usufructo vitalicio con facultad de disponer en caso de necesidad por ella apreciada (de acuerdo con el testamento) sobre la otra mitad indivisa, pero sin hacer especial adjudicación de la nuda propiedad de dicha mitad indivisa entre los herederos.

II

Presentada la indicada Escritura en el registro de la Propiedad número 1 de Burgos, fue calificada del siguiente tenor: «Antecedentes de hecho: Presentado a las 10,55 horas del 30 de agosto último, asiento 2.931 del Diario 138, escritura de partición de herencia otorgada entre la legataria Antonia Pérez Alonso, y los herederos Santiago y Esperanza Cejudo Bravo y Ana María y María José Cejudo Arnáiz. Fundamentos de Derecho: Se realiza la partición y consiguiente adjudicación sólo respecto del usufructo y no en cuanto a la nuda propiedad. El usufructo con facultad de disposición no supone la adquisición, ni siquiera temporal, del dominio, ni da lugar a un derecho nuevo o distinto del usufructo. Se añade al "ius fruendi" un "ius disponendi", pero, como resalta la mejor doctrina, este simple acoplamiento o yuxtaposición de un poder dispositivo no implica que el usufructo deje de ser un "ius in re aliena" que grava los bienes que pertenecen en nuda propiedad a otra persona (STS 3-2-99). Resuelvo suspender la inscripción solicitada, previo examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento. No se extiende anotación de suspensión por no haberse solicitado. Se advierte del derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones, a que hace referencia el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, a efectos de obtener una segunda calificación en el plazo de quince días a partir de la notificación de esta nota de calificación. En dicho cuadro fueron designados sustitutos con carácter rotatorio, los Registradores de Aranda de Duero, Briviesca, Lerma, Roa, Villarcayo y Astudillo. Contra esta calificación cabe interponer recurso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a partir de su notificación. El recurso puede presentarse en este registro u oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre (artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria). Burgos, 13 de octubre de 2004».

Solicitada calificación sustitutoria fue calificada del siguiente modo: «Se suspende la inscripción del precedente documento porque, en la partición de la herencia se adjudica el usufructo con facultad de disponer a favor de doña Antonia Pérez Alonso, sin especificar a que heredero le corresponde la nuda propiedad de las fincas usufructuadas, siendo necesario porque así lo exige el principio de especialidad establecido en los artículos 8, 9 y 12 de la Ley hipotecaria, entre otros preceptos, y porque en derecho común la partición de la herencia ha de ser total, no pudiendo alcanzar a parte de la herencia, como se interpreta del artículo 990 del Código Civil, quedando confirmado el defecto de la anterior calificación. Briviesca 4 de noviembre de 2004».

III

Con fecha de entrada en Ministerio de 24 de noviembre de 2004, don J. Julio Romeo Maza, Notario autorizante, interpuso recurso exponiendo: «Hechos.—I. Los que resultan de la propia nota de calificación, cuya copia se acompaña al presente escrito». II. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Burgos y posteriormente en el de Briviesca, fue calificada con notas del tenor literal que de las mismas se desprende y que se acompañan. III. La última de dichas