

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3947 *Resolución de 23 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Antequera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adición de herencia.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. D. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Antequera, don José María Vega Rivero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adición de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de octubre de 2021 por el notario de Segovia, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, se otorgó adición a la herencia causada por el fallecimiento de don I. T. G. Interesa a los efectos de este expediente, que el bien que se adiciona a la herencia es un «derecho sobre el supuesto crédito» que constaba en una escritura otorgada el día 2 de noviembre de 2001 ante el notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, por la que el causante vendió una finca a don M. V. M. En dicha compraventa, se pactó un aplazamiento de pago del precio de 1.202.024,21 euros de la forma siguiente: en cuatro plazos de 300.506,05 euros cada uno de ellos, con vencimiento los días 31 de octubre de los años 2002, 2003, 2004 y 2005, respectivamente. Dicho aplazamiento estaba garantizado con condición resolutoria expresa a favor del causante para el caso de impago de alguno de los plazos establecidos. Esta condición resolutoria constaba inscrita en el Registro de la Propiedad.

Mediante escritura otorgada el día 10 de octubre de 2003 ante el notario de Málaga don Luis María Carreño Montejo, don M. V. M., vendió la citada finca a la entidad «Fadesa Inmobiliaria, S.A.» por un precio de 1.600.000 euros, de los cuales, 700.000 eran pagados en ese acto y, los 900.000 euros restantes, serían pagados «mediante justificación por parte de la vendedora mediante certificación bancaria de cada uno de los pagos del precio aplazado con condición resolutoria» de la citada escritura de fecha 2 de noviembre de 2001 (tres plazos de 300.000 euros cada uno de ellos, el 4 de noviembre de los años 2003, 2004 y 2005). Don M. V. M. se obligaba expresamente a la realización de los pagos aplazados y a la cancelación de la condición resolutoria procedentes de la escritura de fecha 2 de noviembre de 2001. Estos pagos aplazados se garantizaban con condición resolutoria.

Mediante escritura otorgada el día 10 de noviembre de 2003 ante el notario de Málaga don Joaquín Mateo Estévez, don M. V. M. exponía que «Fadesa Inmobiliaria, S.A.» le había abonado el total importe de la cantidad aplazada y le otorgaba la más eficaz carta de pago por importe de 900.000 euros, solicitando la cancelación de la condición resolutoria que garantizaba la misma, procedente de la escritura de fecha 10 de octubre de 2003; en esta escritura, no se realizaba mención alguna al plazo aplazado en la compraventa de fecha 2 de noviembre de 2001. Causó cancelación de la condición resolutoria de la inscripción 6.^a en el Registro de la Propiedad en fecha 2 de febrero de 2004.

En la escritura de adición de herencia citada, se hacía por la heredera una serie de manifestaciones relativas al «derecho sobre el supuesto crédito»:

– que el día 20 de abril de 2021 le fue notificada cédula de diligencia de ordenación del Juzgado de Primera Instancia número 1 de A Coruña, en la que se le emplazaba

para contestar a una demanda hecha por «Llanos Cooperativa Andaluza» frente a la concursada, «Martinsa Fadesa, S.A.», la administración concursal de ésta y la propia heredera.

– que por este emplazamiento se había tenido conocimiento por primera vez de la condición resolutoria citada, circunstancia por la que no se incluyó en su día en la herencia.

– que, en el citado procedimiento, aparecía aportada un acta notarial de fecha 17 de febrero de 2021, en la que comparecía don M. V. M. y manifestaba lo siguiente: la compra de la finca el día 2 de noviembre de 2001 en escritura otorgada ante el notario de Málaga, don Joaquín Mateo Estévez, el precio y aplazamiento de parte del mismo, así como la condición resolutoria pactada en caso de falta de pago; que el día 10 de octubre de 2003, don M. V. M. vendió la finca a la entidad «Martinsa Fadesa, S.A.» y que, en ese momento, estaban pendientes de pago tres de los plazos garantizados con la condición resolutoria citada y los intereses de los mismos, y que, con estos antecedentes, no había pagado los dos últimos plazos pendientes y desconocía si «Martinsa Fadesa, S.A.» lo había hecho a su vez, sin perjuicio de esa entidad le debía más de ocho millones de euros en su concurso.

– que ha tenido conocimiento, por primera vez, tanto de la anterior acta notarial de manifestaciones, como del reconocimiento de deuda a favor de su padre, por la cédula de emplazamiento antes citada.

– y que, por tanto, «todo parece apuntar, por propio reconocimiento del deudor, que el causante de la compareciente, podría tener un derecho de crédito en su óbito contra el Sr. V. (...)», y era por esto por lo que ahora se hacía la adición de herencia junto con la garantía accesoria de la condición resolutoria.

La citada escritura de adición de herencia fue presentada en el Registro de la Propiedad de Antequera y causó calificación negativa en la que se señalaron tres defectos, de los cuales fue recurrido el tercero de ellos, relativo a que el crédito a favor del causante es transmisible conforme a las reglas generales de transmisión de créditos, pero tal transmisión no era inscribible en el Registro de la Propiedad por carecer de transcendencia real. En virtud de Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 19 de abril de 2022, fue revocado ese tercer defecto; pero en lo que interesa a los efectos de este expediente, el segundo de los defectos señalaba que «existe indeterminación en el bien objeto de herencia: se define en la escritura objeto de calificación como derecho sobre el supuesto crédito», y respecto de éste, el Centro Directivo señaló que «el segundo de los defectos es subsanable en la medida en que se aclare y acredite la existencia del crédito y su identificación, esto es, en la medida de que sea plenamente determinada su existencia».

II

Presentada el día 21 de julio de 2022 la referida escritura de adición de herencia en el Registro de la Propiedad de Antequera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la escritura de adición de herencia que se dirá, en unión de un acta de manifestaciones realizadas por Don J. M. R. D., ante el Notario de Segovia Don Francisco-Antonio Sánchez Sánchez, el 26 de abril pasado, número 1.119 de su protocolo, la que fue presentada en este Registro bajo el número de entrada 4875/22, el Registrador que suscribe, suspende la inscripción que se pretende, por el defecto que más adelante se expresa.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, obrante en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de calificación, consistente en una escritura de adición de herencia otorgada en Segovia el catorce de Octubre de dos mil veintiuno y ante su

Notario Don Francisco-Antonio Sánchez Sánchez, número 2.367 de su protocolo fue presentada en este Registro por Don J. M. R. D., el día veintiuno del pasado mes de Julio, bajo el asiento 537 del Diario 155, en unión de una Certificación expedida en Córdoba el 18 de Octubre de 2.021 por Don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, Notario de Córdoba por la que se hace constar mediante acta notarial de requerimiento autorizada por el referido Notario con fecha 15 de Octubre de 2.021, número 2.531 de su protocolo, ha notificado Agrícola Los Llanos Sociedad Cooperativa Andaluza, con C.I.F. (...) la resolución por impago del crédito sobre la finca 28.666 del término de Antequera al deudor M. V. M. y al titular registral de la finca la mercantil Martinsa Fadesa SA, y del acta de manifestaciones relacionada. Igualmente consta presentada en este Registro bajo el asiento 538 del Diario 155, escritura de compra por parte de Agrícola Los Llanos Sociedad Cooperativa Andaluza, a Doña M. T. G., del “supuesto crédito”, otorgada ante el Notario de Segovia Don Francisco A. Sánchez Sánchez, el catorce de octubre de dos mil veintiuno, número 2.368 de su protocolo.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que ha sido objeto de calificación desfavorable:

1.º Existe indeterminación en el bien objeto de herencia: se define en la escritura objeto de calificación como derecho sobre el supuesto crédito que figura en la escritura otorgada ante el Notario de Málaga Don Joaquín Mateo Estévez el día 2 de noviembre de 2.001, bajo el número de protocolo 1460”.

2.º En cuanto al defecto señalado, indeterminación del derecho objeto de inscripción, significar lo siguiente:

a. En la escritura de compraventa otorgada en Málaga el dos de Noviembre de dos mil uno y ante su Notario Don Joaquín Mateo Estévez, Don I. T. G., transmitió a Don M. V. M. la registral 28.666 del término de Antequera por el precio de un millón seiscientos veintidós mil setecientos treinta y dos euros con sesenta y ocho céntimos, de cuya cantidad un millón doscientos dos mil veinticuatro euros y veintiún céntimos quedaron aplazados garantizándose con condición resolutoria, cantidad que se satisfaría de mediante cuatro pagos por importe cada uno de ellos de trescientos mil quinientos seis euros y cinco céntimos, los días treinta y uno de Octubre de los años dos mil dos, dos mil tres, dos mil cuatro y dos mil cinco, lo que produjo la inscripción 5.ª de la finca 28.666, al folio 95 del libro 536 de esta ciudad, con fecha nueve de Junio de dos mil tres.

b. Que posteriormente en escritura otorgada en Málaga el diez de Octubre de dos mil tres Don M. V. M., vendió a la mercantil Fadesa Inmobiliaria, S.A., la referida registral 28.666, por el precio de un millón seiscientos mil euros de los que de los que cien mil euros se pagaron con anterioridad al otorgamiento de la escritura y el resto, ascendiente a un millón quinientos mil euros se satisfaría de la siguiente forma: en el acto del otorgamiento de la escritura que se inscribe la compradora hace entrega a la vendedora de un cheque bancario de seiscientos mil euros, y el resto se pagara por Fadesa previa justificación de la parte vendedora mediante certificación bancaria de cada uno de los pagos del precio aplazado con condición resolutoria en virtud de la escritura que produjo la inscripción 5.ª relacionada anteriormente y de acuerdo con los plazos que figuran a continuación: trescientos mil euros el día cuatro de noviembre de dos mil tres, trescientos mil euros el día cuatro de noviembre de dos mil cuatro y otros trescientos mil euros el día cuatro de noviembre de dos mil cinco. Dicho precio aplazado se garantizó igualmente con condición resolutoria, lo que produjo la inscripción 6.ª de la finca 28.666, al folio 123 del libro 857 de Antequera de fecha veintidós de diciembre de dos mil tres.

c. Según nota puesta al margen de la referida inscripción 6.ª Don M. V. M. en escritura otorgada en Málaga el diez de noviembre de dos mil tres y ante su Notario Don Joaquín Mateo Estévez, declara haber recibido los novecientos mil euros aplazados en la escritura de compraventa mediante la entrega de dos cheques bancarios por parte de Fadesa Inmobiliaria, S.A., y cancela la condición resolutoria que consta en la inscripción 6.ª

Es por ello, resulta contradictorio lo expresado por el señor V. M. en el acta otorgada el 17 de Febrero de 2.021 ante la Notario de Badajoz Doña Beatriz Alonso Jiménez, número 232 de su protocolo, y que se refleja en la escritura objeto de calificación, al manifestar que él no pagó los dos últimos plazos pendientes tras la venta de la finca a Fadesa Inmobiliaria, S.A., cuando en su propia escritura de venta, el precio aplazado, novecientos mil euros, los pagaría esta última, Fadesa Inmobiliaria, previa justificación por parte del señor M. de los pagos del precio de la condición resolutoria establecida a favor de Don I. T. G., habiendo otorgado el señor M. carta de pago por la cantidad aplazada en su compraventa.

Por lo anteriormente expuesto, el propio Notario autorizante de la escritura objeto de calificación en su cláusula quinta establece: "por tanto, todo parece apuntar, por propio reconocimiento del deudor, que el causante de la compareciente podría tener un derecho a su óbito contra el señor V."

d. Y, por último, en el Recurso interpuesto ante la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica por el señor R. D. con fecha veintitrés de enero de dos mil veintidós hacía constar que estaba totalmente de acuerdo con el defecto señalado, por tratarse de documentos obtenibles por dicha parte. Que entiende el que suscribe que un acta de manifestaciones, realizada solo por una de las partes intervinientes en un contrato bilateral, como es la compraventa en la que interviene la entidad que representa, no es título suficiente para subsanar el defecto señalado.

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción o anotación, se hayan sujetos a calificación por el Registrador, quién, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

Que conforme al principio de determinación o especialidad, preceptos éstos que regulan los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, entre otros; en el Registro de la Propiedad solo pueden inscritos derechos reales individualizados en su contenido y titularidad y especificados sobre una finca, que exige la perfecta concreción del derecho que se inscribe, en la escritura objeto de calificación "derecho sobre un supuesto crédito", la finca sobre la que recae y la persona titular; y por darse en el título que se pretende inscribir las circunstancias que se reflejan en los apartados 1.º y 2.º del Hecho II), que incumplen dichos preceptos, no es posible la inscripción de la escritura de referencia.

Expuesto lo anterior, respecto del defecto aludido, sin poder entrar en la prescripción de la acción para ejercitar la condición resolutoria inscrita, que queda fuera del ámbito registral, reitero mi nota de calificación de fecha veinticinco de noviembre último, en cuanto a la propia determinación del crédito objeto de inscripción e incluso de su existencia, entendiéndolo por ello el defecto como subsanable en la medida que se aclare y acredite la existencia del mismo.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende el documento que se pretende inscribir, objeto de calificación, por el defecto señalado al principio de esta nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde la última de las notificaciones legalmente procedentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Todo ello, además, sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí la validez o nulidad de los títulos calificados. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producirán plenos efectos de acuerdo con los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Antequera, a 10 de agosto de 2022.–El registrador Fdo: José-María Vega Rivero.»

III

Solicitada el día 23 de agosto de 2022 calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Málaga número 4, doña María Luisa Vozmediano Rodríguez, quien, con fecha 30 de septiembre de 2022, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Antequera.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. M. R. D. interpuso recurso el día 25 de octubre de 2022 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero. Lo primero que tenemos que decir, después de haber expuesto ya los antecedentes del crédito y la garantía es que esa expresión se realiza dentro de un contexto:

- Una niña menor de edad (7 años) que muere su padre y no sabe de los negocios del mismo, ni quién le debe a su óbito.
- Que cuando es mayor de edad, su tío abogado le informa que en una finca que tenía su padre consta una cláusula resolutoria a su favor.
- Y que como no saben de sus antecedentes, una manera de expresar el crédito fue como “supuesto”, queriendo decir que ellos no lo conocieron, que no fueron coetáneos en tales fechas origen del crédito, y, por tanto, para ellos es “supuesto”. De ahí a que para el Registro de la Propiedad no exista, hay “un trecho”, dicho sea, con los máximos respetos y a los solos efectos de nuestra defensa, pues consta inscrito, y reconocida la deuda encima por el propio deudor, libre y voluntariamente, ante notario público; y encima, se les ha requerido a tal deudor y al tercer poseedor, y se les ha demandado en el Juzgado, y nadie se opone.
- Solo, por tanto, para el Registrador de la Propiedad de Antequera, es dudoso el crédito.

Segundo. Y aquí decimos lo segundo: da igual. Los créditos no son de la incumbencia del Registro de la Propiedad, sino que lo que tiene trascendencia real es el derecho real inscrito, la “cláusula resolutoria”, que es de lo que se da fe en este caso, totalmente especificada e inscrita.

No comprendemos, por tanto, la resolución que impugnamos. Y es que se confunde por tanto crédito con garantía. El crédito no tiene trascendencia real y sólo afecta a las partes involucradas, y la garantía inscrita afecta a terceros que quieran obtener publicidad de la finca, comprarla, hipotecarla etc... Lo que aquí se pretende inscribir no es un derecho nuevo ni tan siquiera que se modifique el derecho inscrito, lo que aquí se pretende es transmitir la garantía inscrita (condición resolutoria) a nombre de Don I. T., difunto, a su única hija heredera, sin mover nada de nada en el folio real.

El principio de especialidad descansa sobre tres pilares fundamentales: determinación del derecho, de la finca y de la persona.

- Determinación del derecho o situación jurídica.

Es fundamental determinar el contenido del derecho real tal y como se deduce de los artículos 9.2 y 3 LH y 55.6, 6 y 7 RH, y ello implica la determinación o concreción de los siguientes aspectos:

– La determinación de su naturaleza real, o en su caso, de su eficacia erga omnes, es decir su oponibilidad, pues solo es preciso determinar expresamente aquello que vaya a afectar a tercero por ser el objeto de la inscripción.

– La duración del derecho real que siempre debe de constar.

– Título y causa del derecho real que es el negocio jurídico que produce esa modificación jurídico real.

– En cuanto a la determinación de la finca a la que afecta el derecho es clara en este caso ya que afecta a una sola finca.

La 28.666 del Registro de la Propiedad de Antequera.

– Y la persona titular es Don I. T. G.

Y ahora su única hija y heredera universal de todos sus bienes y derechos, doña M. T. G.

En nuestro caso, ninguno de los pilares que descansa el principio de determinación queda infringido ya que el derecho está inscrito (garantía real), está sobre sólo una finca, la 28.666 del Registro de la Propiedad de Antequera, y la persona titular es claro, la heredera única del titular.

– Los derechos reales de hipoteca (o su asimilado, condición resolutoria que garantiza el plazo aplazado y la reinscripción de la finca en caso de impago), por su especial inscripción constitutiva y su importancia, el principio de especialidad despliega sus máximos matices en cuanto al contenido y configuración. RRDGRN 26 octubre 1994, 20 de marzo y 23 y 26 octubre de 1987, 16 mayo 1994, RRDGRN 20 mayo 1987, 23 y 26 octubre 1987, 24 agosto 1998, etc.

E incluso hay resoluciones donde la necesidad de determinar la obligación que garantiza la hipoteca, que es lo que aquí se discute, la DRGN es bien flexible, permitiéndose incluso que estas obligaciones no estén perfectamente determinadas, quedando identificada la relación jurídica básica de la que se derive la obligación a garantizar. RRDGRN 19 de enero de 1994, 28 de abril 1999, 11 enero 1995 y 7 junio de 1999.

En cualquier caso, nuestra especificidad es clara: plazo, cuantía, intereses, penalización... y reinscripción.

– En el derecho de crédito o personal no es tan necesaria la determinación objetiva dice la Alta Dirección, se admite cierta indeterminación, de esta forma son perfectamente admisibles las obligaciones genéricas en el que el objeto de la prestación está indeterminado.

Incluso el Código Civil recoge esta idea en su artículo 1273 cuando dice que la cantidad no tiene que estar determinada si se puede determinar posteriormente sin la necesidad de un convenio entre las partes. Igualmente, el artículo 1271 del Código Civil admite cosas futuras como objeto de un contrato que pueden no estar perfectamente determinadas.

En el derecho real de hipoteca en garantía de varias obligaciones que se novarán en una nueva y única (hipoteca flotante), coincidente con el saldo resultante de una cuenta de crédito, o en garantía de una obligación futura determinable, existe indeterminación y flexibilización del principio de especialidad en cuanto a esas obligaciones que no están perfectamente determinadas en el asiento de inscripción.

Sin embargo, el derecho real queda perfectamente determinado, eso es lo verdaderamente relevante, porque es la garantía real la que va a producir los efectos frente a terceros.

Expondremos, aun así, determinadas excepciones que la DGRN ha admitido respecto a la necesidad de determinación del derecho que se inscribe:

– RDGRN 30 de abril de 1986. Admite la inscripción de cuadernos particionales sin especificar respecto de cada bien y en virtud de que título son atribuidos.

– RDGRN de 12 de mayo de 1994, que es más parecido a nuestro caso, dispone que no es necesario inscribir el contrato de leasing causa del derecho de opción de compra derivado del mismo ya que el crédito no tiene transcendencia real pero la Opción de Compra sí la tiene por ser oponible a terceros

Tercero. En cuanto a la prescripción del crédito, aunque el Sr. Registrador no haya querido entrar a debate porque dice no es de su incumbencia, no podemos pasarlo por alto, ya que la Dirección General tiene aceptado como doctrina pacífica que: “El plazo para el derecho común era el de quince años para las condiciones resolutorias y un año más después sin que llegue al Registro renovación, interrupción, ejecución, etc. Resolución de la DGRN de 23 de octubre de 2007”

Y así, el último pago pactado aplazado tenía lugar para el 31 de octubre de 2005, por lo que en aplicación del CC sobre acciones personales llegaría al 2020, más la ampliación por los motivos del Covid que llega al 28 de diciembre de 2021, habiéndose requerido por Agrícola Los Llanos SCA en octubre de ese mismo año, es decir con anterioridad a su plazo de caducidad, y todavía más cuando en febrero de ese mismo año también, manifestó el deudor Sr. V. su reconocimiento de deuda de los 600.000 € explícitamente.

A más y más, la titular registral Martinsa Fadesa en liquidación está en concurso de acreedores desde 2008, y se comprometió a pagar a todos los acreedores, reconocidos en la masa o no (créditos no concurrentes), por lo que los pagos aplazados que restaban por pagar al titular de la finca, a la concursada (ver escritura de compra de Fadesa al Sr. V.), al estar en concurso, tales créditos quedan interrumpidos.

En resumen, el crédito no está prescrito, por lo tanto, existe.

Y, en definitiva, todas estas pruebas demuestran la existencia del crédito y su impago, pero, es más, no deberíamos nosotros demostrar la existencia del crédito ni su virtualidad, creemos que, al contrario, son los deudores o los terceros titulares registrales los que deben mostrar que el crédito está pagado para levantar la carga del registro.

Cuarto. Supuestos habituales.

El mercadeo de los créditos y garantías hoy día ha rozado su punto excelso con los Fondos de Inversión que adquieren lotes de créditos por cientos y sus correspondientes garantías accesorias y demás derechos.

Están los Registros de la Propiedad y los Juzgados hastiados de transmitir, reconocer e inscribir créditos e hipotecas.

Con tan solo un listado de compra o sección de cientos o miles de créditos con garantía hipotecaria logran inscribirse sus hipotecas a nombre del Fondo de Inversión, con tan solo un listado en un CD (...)

el propio deudor lo ha aceptado, y tampoco el tercer acreedor se ha opuesto a su ejecución...

Pero insistimos, en cualquier caso, el crédito no tiene transcendencia real, la garantía sí, ya que es la base de la publicidad y por lo tanto la oponibilidad.»

V

Mediante escrito, de fecha 2 de noviembre de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1504, 1526 y siguientes y 1964.2 del Código Civil; 1, 2, 10, 11, 17, 19 bis, 17, 20, 32, 34, 37, 38, 41 y 82 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 31 de

enero de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 1933, 23 de enero de 2008 y 27 de junio de 2012, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de abril de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adición de herencia otorgada el día 14 de octubre de 2021 por el fallecimiento de don I. T. G. en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes.

El bien que se adiciona a la herencia es un «derecho sobre el supuesto crédito» que consta en una escritura de fecha 2 de noviembre de 2001, por la que el causante vendió una finca a don M. V. M. En dicha compraventa, se pactó un aplazamiento de pago del precio de 1.202.024,21 euros de la forma siguiente: en cuatro plazos de 300.506,05 euros cada uno de ellos, con vencimiento los días 31 de octubre de los años 2002, 2003, 2004 y 2005, respectivamente. Dicho aplazamiento está garantizado con condición resolutoria expresa a favor del causante para el caso de impago de alguno de los plazos establecidos. Esta condición resolutoria consta inscrita en el Registro.

Posteriormente, mediante escritura de fecha 10 de octubre de 2003, don M. V. M., vendió la citada finca a la entidad «Fadesa Inmobiliaria, S.A.», por un precio de 1.600.000 euros, de los cuales 700.000 son pagados en ese acto y, los 900.000 restantes, serán pagados «mediante justificación por parte de la vendedora mediante certificación bancaria de cada uno de los pagos del precio aplazado con condición resolutoria» de la citada escritura de fecha 2 de noviembre de 2001 (tres plazos de 300.000 euros cada uno de ellos, el día 4 de noviembre de los años 2003, 2004 y 2005). Don M. V. M. se obliga expresamente a la realización de los pagos aplazados y a la cancelación de la condición resolutoria procedentes de la escritura de fecha 2 de noviembre de 2001. Estos pagos aplazados también se garantizan con condición resolutoria.

En la escritura de adición de herencia citada, se hace por la heredera una serie de manifestaciones relativas al «derecho sobre el supuesto crédito»: a) que el día 20 de abril de 2021 le fue notificada cédula de diligencia de ordenación del Juzgado en la que se le emplaza para contestar a una demanda interpuesta por un tercero frente a la concursada «Martinsa Fadesa, S.A.», frente a la administración concursal de ésta y frente a la propia heredera; b) que por este emplazamiento se ha tenido conocimiento por primera vez de la condición resolutoria citada, circunstancia por la que no se incluyó en su día en la herencia; c) que, en el citado procedimiento, aparece aportada un acta notarial de fecha 17 de febrero de 2021, en la que comparece don M. V. M. y manifiesta lo siguiente: que realizó la compra de la finca citada el día 2 de noviembre de 2001 por el precio, con el aplazamiento de pago de parte del mismo y con la condición resolutoria pactada en caso de falta de pago que se reseñan; que, el día 10 de octubre de 2003, don M. V. M. vendió la finca a la entidad «Fadesa Inmobiliaria, S.A.» y que en ese momento estaban pendientes de pago tres de los plazos garantizados con la condición resolutoria citada y los intereses de los mismos, y que, con estos antecedentes, no ha pagado los dos últimos plazos pendientes y desconoce si «Martinsa Fadesa, S.A.» lo ha hecho a su vez, sin perjuicio de que esa entidad le debe más de 8.000.000 de euros en su concurso; d) que ha tenido conocimiento por primera vez, tanto de la anterior acta notarial de manifestaciones, como del reconocimiento de deuda a favor de su padre, por la cédula de emplazamiento antes citada, y e) que, por tanto, «todo parece apuntar, por propio reconocimiento del deudor, que el causante de la compareciente podría tener un derecho de crédito a su óbito contra (...)», y, por ello, mediante la adición de herencia se incluye tal derecho de crédito junto con la garantía accesoria de la cláusula resolutoria.

Mediante escritura, de fecha 10 de noviembre de 2003, don M. V. M. expone que «Fadesa Inmobiliaria, S.A.» le ha abonado el total importe de la cantidad aplazada y, le otorga la más eficaz carta de pago por importe de 900.000 euros, solicitando la cancelación de la condición resolutoria que garantizaba la misma; en esta escritura no se realiza mención alguna al pago aplazado en la compraventa de fecha 2 de noviembre

de 2001. Causó cancelación de la condición resolutoria de la inscripción 6.^a en el Registro, en fecha 2 de febrero de 2004.

La citada escritura de adición de herencia fue presentada en el Registro y objeto de calificación negativa en la que se señalaron tres defectos, de los cuales fue recurrido el tercero de ellos, relativo a que el crédito a favor del causante es transmisible conforme a las reglas generales de transmisión de créditos, pero tal transmisión no es inscribible en el Registro de la Propiedad por carecer de transcendencia real. En virtud de Resolución de este Centro Directivo de fecha 19 de abril de 2022, fue revocado ese tercer defecto; pero, en lo que interesa a los efectos de este expediente, el segundo de los defectos era que «existe indeterminación en el bien objeto de herencia: se define en la escritura objeto de calificación como derecho sobre el supuesto crédito», y respecto de éste, el Centro Directivo señaló que «el segundo de los defectos es subsanable en la medida en que se aclare y acredite la existencia del crédito y su identificación, esto es, en la medida de que sea plenamente determinada su existencia».

Ahora, el registrador señala como defecto que existe indeterminación en el bien objeto de herencia: se define en la escritura objeto de calificación como «derecho sobre el supuesto crédito que figura en la escritura otorgada ante el Notario de Málaga Don Joaquín Mateo Estévez el día 2 de noviembre de 2.001, bajo el número de protocolo 1460». Lo motiva en que resulta contradictorio lo expresado por don M. V. M. en el acta otorgada el día 17 de febrero de 2021, reflejada en la escritura de adición, al manifestar que él no pagó los dos últimos plazos pendientes tras la venta de la finca a «Fadesa Inmobiliaria, S.A.», cuando en su propia escritura de venta, el precio aplazado, 900.000 euros, los pagaría esta última, «Fadesa Inmobiliaria, S.A.», previa justificación por parte de don M. V. M. de los pagos del precio de la condición resolutoria establecida a favor de don I. T. G., habiendo otorgado don M. V. M. carta de pago por la cantidad aplazada en su compraventa.

El recurrente alega lo siguiente: que al afirmar que el crédito fue como «supuesto», se quiere decir que ellos no lo conocieron, que no fueron coetáneos en tales fechas origen del crédito; que lo que se pretende inscribir no es un derecho nuevo ni tan siquiera que se modifique el derecho inscrito, sino transmitir la garantía inscrita; que el derecho está inscrito, lo está solo sobre una finca, y la persona que lo solicita es la heredera única del titular; que se permite que estas obligaciones no estén perfectamente determinadas, quedando identificada la relación jurídica básica de la que se derive la obligación a garantizar; que el crédito no está prescrito y, por lo tanto, existe; que el propio deudor lo ha aceptado, y el tercer acreedor no se ha opuesto a su ejecución.

2. Para la resolución de este expediente se hace necesario un análisis de los hechos producidos.

Hay dos condiciones resolutorias: la primera, a favor de don I. G. T. en garantía del precio aplazado de la compraventa de fecha 2 de noviembre de 2001; la segunda, a favor de don M. T. M. en garantía del precio aplazado de la compraventa de fecha 10 de octubre de 2003; la segunda condición resolutoria -inscripción 6.^a- es cancelada mediante escritura de fecha 10 de noviembre de 2003, en la que don M. V. M. da carta de pago a favor de «Fadesa Inmobiliaria, S.A.» y cancela la condición resolutoria que garantizaba el precio aplazado que satisface «Fadesa Inmobiliaria, S.A.», sin hacer alusión ni mención alguna a la condición resolutoria anterior. En consecuencia, con estos parámetros, se mantiene en vigor la primera condición resolutoria, de manera que el crédito garantizado con ella puede ser objeto de transmisión mortis causa y, por tanto, inscrito.

Motiva el registrador su nota negativa en que resulta contradictorio lo expresado en el acta de 17 de febrero de 2021, recogido en la escritura de adición de herencia, que es lo siguiente: «al manifestar que él no pagó los dos últimos plazos pendientes tras la venta de la finca a Fadesa Inmobiliaria, S.A., cuando en su propia escritura de venta, el precio aplazado, novecientos mil euros, los pagaría esta última, Fadesa Inmobiliaria, previa justificación por parte del señor M. de los pagos del precio de la condición

resolutoria establecida a favor de Don I. T. G., habiendo otorgado el señor M. carta de pago por la cantidad aplazada en su compraventa».

La manifestación hecha en el acta de 17 de febrero de 2021 es la siguiente: «Manifiesto que yo no he pagado los dos últimos plazos pendientes tras la venta de la finca a Martinsa Fadesa, S.A. (Fadesa Inmobiliaria, S.A.), desconociendo si Martinsa Fadesa, S.A. (Fadesa Inmobiliaria, S.A.) ha pagado o no dichos plazos, sin perjuicio de que Martinsa Fadesa, S.A. (Fadesa Inmobiliaria, S.A.) me debe a mí más de ocho millones de euros en su concurso».

Indudablemente, el manifestante se refiere a los dos plazos pendientes de la primera compraventa -de don I. G. T. a don M. V. M.-de manera que, debido a eso, solo se canceló la segunda condición resolutoria y no la primera respecto de la cual nada se ha declarado en cuanto a su satisfacción hasta la fecha, ni se ha hecho cancelación de la misma. De hecho, solo consta cancelada en el Registro la inscripción 6.^a y no la 5.^a Por tanto, no hay tal contradicción.

Por último, en la Resolución de 19 de abril de 2022, el segundo de los defectos señalaba que «existe indeterminación en el bien objeto de herencia: se define en la escritura objeto de calificación como derecho sobre el supuesto crédito», y respecto de éste, este Centro Directivo resolvió que «es subsanable en la medida en que se aclare y acredite la existencia del crédito y su identificación, esto es, en la medida de que sea plenamente determinada su existencia». Ahora ha sido presentada en el Registro la documentación pertinente para acreditar la existencia de este crédito, y, por tanto, está determinado. Sin poder entrar en la prescripción de la acción para ejercitar la condición resolutoria inscrita, que -como afirma el registrador en su calificación- queda fuera del ámbito registral, lo cierto es que la condición resolutoria que garantiza el precio aplazado de la primera compraventa no ha sido cancelada y el crédito que resulta de la misma, sin entrar en las posibles alegaciones sobre el pago del mismo y de las oposiciones a la acción para su ejercicio, cuya resolución solo corresponde a los tribunales de Justicia, sigue vigente.

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

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, 23 de enero de 2023.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.