

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 14179** *Resolución de 10 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 2, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de resolución de compraventa por mutuo acuerdo.*

En el recurso interpuesto por don F. M. C., en nombre y representación de «Unijerez, S.L.», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 2, don Luis Enrique Nevado Vacas, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de resolución de compraventa por mutuo acuerdo.

#### Hechos

##### I

Por escritura autorizada por el notario de Sevilla, don Francisco Javier López Cano, el día 27 de septiembre de 2011, número 2.022 de protocolo, la entidad «Unijerez, S.L.» vendió a la sociedad «Danluque, S.L.» una finca rústica en término de Gerena (Sevilla). Del precio de la compra más el I.V.A. quedó aplazada la cantidad de 390.000 euros para ser satisfechos en las fechas y forma establecidos en la escritura, constituyéndose condición resolutoria para el supuesto de impago de dicho precio aplazado.

Posteriormente, mediante escritura autorizada por el notario de Sevilla, don Arturo Otero López-Cubero, el día 16 de julio de 2015, número 3.305 de protocolo, la sociedad vendedora, hoy recurrente, y la sociedad compradora procedieron a «dar por finalizada la compraventa mencionada (...) mediante la resolución de la misma por las causas reseñadas y tal como se establecía en la escritura de compraventa (...)», añadiéndose que la sociedad vendedora «retiene a la entidad «Danluque, S.L.» en concepto de penalización las cantidades entregadas hasta el día de hoy del precio en que consistió la venta, esto es, la cantidad de trescientos cinco mil seiscientos euros (305.600,00 €)».

##### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Entrada: 3685. Diario: 1107/173. Fecha entrada: 16/07/2015 Documento: Escritura autorizada en Sevilla por el Notario don Arturo Otero López-Cubero, con fecha 16/07/2015, protocolo número 3305/2015 Hechos: 1). En la fecha indicada, se presentó para su Inscripción, el documento al principio relacionado.–2). En la precedente Escritura, se formaliza la resolución por mutuo acuerdo entre vendedor y comprador, de otra Escritura de Compraventa, autorizada el 27 de Septiembre de 2.011, por el Notario de Sevilla, Don Francisco Javier López Cano, número de protocolo 2.022, en la que se pactó una condición resolutoria expresa. 3) La expresada Escritura que ahora se resuelve, autorizada el 27 de Septiembre de 2.011, por el Notario de Sevilla, Don Francisco Javier López Cano, número de protocolo 2.022, motivó la inscripción 6ª de la finca registral 5.809 del término municipal de Gerena (Sevilla). Examinada la mencionada inscripción registral, resultan entre otros los siguientes extremos: a) Parte Vendedora: La entidad Unijerez S.L. b) Parte Compradora: Danluque S.L. c) Finca vendida: Finca registral 5.809. d) Precio total de la venta, I.V.A incluido: 495.600 E e) Cantidad aplazada en el precio de la compra: 390.000 E a satisfacer mediante 39 pagarés que se abonaran en los años 2.011; 2.012; 2.013 y 2.014. Siendo el vencimiento del último pagaré el 27 de Noviembre de 2.014. Dichos pagarés aparecen identificados por

su fecha, serie y número. f) Si las cantidades aplazadas correspondientes a los años 2.013 y 2.014, no fueran satisfechas voluntariamente por la parte compradora, dichas cantidades devengarán un interés del 6% anual. g) En garantía del pago de la cantidad aplazada en el precio de la compra, se pactó la siguiente condición resolutoria: «La falta de pago a su vencimiento de cualquiera de los distintos hitos o plazos que componen el calendario de pago del precio pactado dará lugar, de pleno derecho, a la resolución del contrato; y siempre que haga la consignación prevista en el artículo 175 regla 6ª del Reglamento Hipotecario, será suficiente el requerimiento previsto en el artículo 1.504 del Código Civil para volver a inscribir la finca vendida a nombre de la parte vendedora, reteniendo ésta, en concepto de cláusula penal las cantidades percibidas hasta ese momento. El costo de la inscripción de dicha condición resolutoria será soportado por el comprador. La parte compradora designa como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones la calle. La parte vendedora acuerda con la parte compradora que una vez que haya transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de vencimiento de la última de las cantidades aplazadas, sin que conste en el Registro de la Propiedad reclamación alguna de la parte vendedora por la falta de pago, se entenderá, a todos los efectos, pagada la cantidad aplazada y podrá la parte compradora solicitar sin necesidad de la intervención de la parte vendedora la cancelación de la condición resolutoria en el citado Registro». h) La Escritura que ahora se resuelve, autorizada el 27 de Septiembre de 2.011, por el Notario de Sevilla, Don Francisco Javier López Cano, número de protocolo 2.022, y que motivó la inscripción 6ª de la finca registral 5.809, fue complementada, por diligencia expedida por el mismo Notario autorizante, con fecha 17 de Julio de 2012, en virtud de la cual, y como consecuencia de la calificación negativa emitida por este Registro de la Propiedad, se solicitó la inscripción parcial de la Escritura que ahora se resuelve, autorizada el 27 de Septiembre de 2.011, por el Notario de Sevilla, Don Francisco Javier López Cano, número de protocolo 2.022. 4) Examinado el historial de la finca registral 5.809, se observan también los siguientes extremos, los cuales resultan de la inscripción 7ª de la finca registral 5.809: a) Que la Agencia Tributaria Delegación de Andalucía, acordó conceder a la sociedad mercantil Danluque S.L., un aplazamiento/fraccionamiento de pago, con respecto a las cantidades pendientes de pago, que dicha sociedad tiene con la Agencia Tributaria. b) En el citado acuerdo de concesión constan los plazos de vencimiento de la deuda, del que resulta como fecha de último vencimiento el día 20 de mayo de 2.016. c) Que la sociedad Danluque S.L., en garantía de las referidas deudas, constituye hipoteca sobre esta finca, y al tal efecto otorga la presente con arreglo, entre otras, a las siguientes cláusulas: Primero. La Sociedad Danluque, S.L., a través de su representante, en garantía del pago de las cantidades adeudadas a la Agencia Tributaria por dicha Sociedad, ascendentes por principal a 130.396,77 euros; más 11.411,83 euros de intereses de demora, y de un 25% de la suma de dichas cantidades -35.452,15 euros- para costas y gastos, constituye hipoteca unilateral, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, a favor de la Agencia Tributaria, sobre esta finca. d) La mencionada hipoteca unilateral, fue formalizada mediante Escritura autorizada en Sevilla, el 12 de Julio de 2.013, por el Notario de Sevilla, Don Santiago Soto Díaz, protocolo número 750. e) Por Nota al Margen de la inscripción 7ª de la finca registral 5.809, extendida con fecha 22 de Mayo de 2.014, consta la aceptación de la hipoteca unilateral, por parte de la Agencia Tributaria Delegación de Andalucía. f) Por otra Nota al Margen de la inscripción 7ª de la finca registral 5.809, extendida en esta ocasión, con fecha 6 de Marzo de 2.015, consta lo siguiente: «Expedida hoy la certificación prevenida en el artículo 688 de la L.E.C.. para surtir efecto en el expediente administrativo de apremio seguido en la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Andalucía, en reclamación de la hipoteca objeto de la inscripción 7ª adjunta, que se constituyó en garantía del acuerdo de fraccionamiento de pago nº 411340320602F, sobre la finca de este número. En el mandamiento que motiva este asiento se hace constar que a fin de anotar, mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, el inicio de la ejecución del bien hipotecado por el procedimiento administrativo de apremio y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 74 del Reglamento General de Recaudación, se solicita se remita la correspondiente certificación de dominio y cargas, con el contenido y efectos

establecidos en el artículo 688 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil. Así resulta del Registro y de un mandamiento expedido en Sevilla, el 17 de febrero de 2.015, por doña P. E. E. A., Técnica de Hacienda, el cual ha sido emitido por medios electrónicos y firmado electrónicamente por la citada señora, que incluye la impresión de un código generado electrónicamente que permite contrastar su autenticidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 11/2007, del que se archiva una copia. Este asiento registral, practicado en virtud del documento firmado electrónicamente, al que antes se ha hecho referencia, ha sido practicado de conformidad con lo antes expresado y conforme a la Doctrina de la D.G.R.N. de 6 de marzo de 2.012. Dicho documento se presentó en esta oficina a las 12,00 horas del 2 de marzo de 2.015, con el número 1.026 del Diario 172. Sevilla, a 6 de marzo de 2.015» 5) En la precedente Escritura, autorizada por el Notario de Sevilla, don Arturo Otero López-Cubero, con fecha 16/07/2015, protocolo número 3305/2015, resultan entre otros los siguientes extremos: a) En el Exponen IV de la precedente Escritura se hace constar que la entidad «Danluque, S.L.», según intervienen, manifiesta que no puede hacer frente al pago del precio aplazado. b) En el Exponen V de la precedente Escritura se hace constar, que ante la imposibilidad de la entidad Danluque, S.L. de poder abonar a la entidad Unijerez, S.L. las cantidades aplazadas, ambas partes desean resolver dicha transmisión. c) En la Estipulación Primera de la precedente Escritura las partes otorgantes proceden a dar por finalizada la compraventa mencionada (es decir, la Escritura autorizada el 27 de Septiembre de 2.011. por el Notario de Sevilla. Don Francisco Javier López Cano, número de protocolo 2.022) mediante la Resolución de la misma por las causas reseñadas, por lo que Danluque S.L. devuelve y entrega a la entidad Unijerez, S.L. que recibe y adquiere el pleno dominio de la finca descrita.... La entidad Unijerez, S.L. retiene a la entidad Danluque, S.L., en concepto de penalización, las cantidades entregadas hasta el día en el que está autorizada la precedente Escritura, del precio en que consistió la venta, esto es la cantidad de 305.600 euros. d) En el epígrafe «Cargas» de la precedente Escritura, las partes manifiestan conocer y aceptar la hipoteca a favor de la la Agencia Tributaria, Delegación de Andalucía, que grava la finca. Y especialmente la Certificación de Cargas. Fundamentos de Derecho: Vistos los Artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se indican a continuación, dicho documento motiva la siguiente Nota de Calificación: Suspendida la inscripción del precedente documento por observarse los siguientes defectos de carácter subsanable: Defecto número uno, relacionado con la reinscripción del dominio de la finca registral 5.809, a favor de la parte vendedora inicial, es decir, la entidad Unijerez S.L. Suspendida la inscripción de la precedente Escritura, al no haberse acreditado mediante documento auténtico, que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto al adquirente, o correspondan por subrogación real, a los titulares registrales de los derechos inscritos, que han de ser cancelados como consecuencia de la resolución que nos ocupa. La Suspensión de este extremo se practica en base a los siguientes fundamentos jurídicos: A) Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado: Fundamento de Derecho 5 de la Resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 9 de Junio de 2.010: «Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 19 de junio de 2007) que entre los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código civil (y no sólo para la cancelación de las cargas posteriores) se incluye el de que se aporte -junto con el título del vendedor y la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, sin oposición de aquél (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario)-, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6 Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de 'restituirse lo que hubiera percibido', en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones

y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (Cfr. artículo 175.6 Reglamento Hipotecario). Es cierto que en el presente caso se ha estipulado como cláusula penal que en caso de resolución 'la parte vendedora hará suyas las cantidades entregadas hasta la fecha en concepto de indemnización por daños y perjuicios'. Ahora bien, es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que respecto de la posible cláusula penal que se haya estipulado para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, no cabe deducción alguna de la cantidad que deba ser consignada, basándose en tal cláusula, por cuanto respecto de la misma puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 28 de marzo de 2000), sin que resulte admisible a efectos registrales a fin de excepcionar dicha obligación de consignación sin deducción alguna pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). En efecto, como ya declarara la Resolución de 29 de diciembre de 1982, 'si bien al amparo del artículo 1.504 del Código Civil la resolución prevista para el caso de impago del precio estipulado en la venta puede operarse de modo automático y extrajudicial por voluntad unilateral del vendedor, dicho automatismo y extrajudicialidad no puede predicarse totalmente respecto de las consecuencias accesorias estipuladas como es la efectividad de la cláusula penal prevista, cuya exigibilidad debe ajustarse a las disposiciones del Código Civil que prevén la posibilidad de su corrección judicial en caso de incumplimiento parcial o irregular (artículos 1.152-2.º y 1.154)'. Por ello la devolución de las prestaciones que fueron objeto del contrato resuelto deberá comprender también aquellas cantidades abonadas por el comprador y afectadas por la cláusula penal estipulada, las cuales también quedarán alcanzadas por el efecto subrogatorio anteriormente aludido, si bien de una forma provisional en tanto no se declare judicialmente la plena exigibilidad de aquella cláusula penal». B) Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado: Fundamento de Derecho 6 de la Resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 9 de Junio de 2.010: «...ya que, como ha declarado nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 11 de octubre de 1995), la resolución produce sus efectos 'ex tunc' y no 'ex nunc', de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traigan causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513 n.º 6, 529 y 1.124 del Código civil, 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado sobre el derecho resuelto (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995). Pero ello no quiere decir que los terceros hayan de soportar necesariamente cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata con esta cautela de evitar que a espaldas de los terceros, transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la resolución, disminución de las cantidades a consignar, etcétera) en menoscabo de la posición que corresponde a aquellos. En definitiva, la consignación trata de tutelar no sólo el interés del comprador cuya titularidad se resuelve o de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición resolutoria, sino el de cualquiera que pueda proyectar algún derecho sobre las reseñadas cantidades aunque el comprador ya no sea titular de la finca. Es a la cantidad consignada y no a la finca a la que se trasladan los derechos preexistentes y contra la que se podrá dirigir las acciones de exigencia de responsabilidades (cfr. artículo 1.911 del Código civil) que puedan corresponder a los legitimados para ello como consecuencia del efecto de subrogación real u objetiva que se deriva de la propia resolución. Todo ello implica que en el importe que en caso de resolución se consigne por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo ser cuantificada en su momento, pero esto habrá de ser determinado en sede judicial, sin que corresponda al tiempo de practicarse la correspondiente reinscripción del dominio a favor del transmitente por razón del efecto resolutorio prejuzgar sobre la preferencia sustantiva que en relación con el importe consignado pueda corresponder al vendedor o a los acreedores del comprador en función de las diversas vicisitudes concurrentes en el caso (artículos 1.291 n.º 3, 1.911 y 1.923 del Código Civil y 44 de la Ley Hipotecaria)». C) Los propios términos

en los que aparece inscrita la condición Resolutoria en los libros del Registro de la Propiedad, de los que resulta lo siguiente: «Condición resolutoria: 'La falta de pago a su vencimiento de cualquiera de los distintos hitos o plazos que componen el calendario de pago del precio pactado dará lugar, de pleno derecho, a la resolución del contrato; y siempre que haga la consignación prevista en el artículo 175, regla 6ª del Reglamento Hipotecario, será suficiente el requerimiento previsto en el artículo 1.504 del Código civil para volver a inscribir la finca vendida a nombre de la parte vendedora, reteniendo ésta, en concepto de clausula penal, las cantidades percibidas a ese momento. D) Y en base a lo dispuesto en el artículo 175.6, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario, que establece lo siguiente: «Las inscripciones de venta, de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto». Teniendo en cuenta por lo demás, como resulta de los Fundamentos de Derecho transcritos anteriormente, que dicha consignación trata de tutelar no sólo el interés del comprador cuya titularidad resuelve sino también el de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición resolutoria, que igualmente van a ser afectados por dicha resolución. Defecto número dos, relacionado con la cancelación de hipoteca, que motivó la inscripción 7ª de la finca registral 5.809, a favor de la Agencia Tributaria, Delegación de Andalucía, al margen de la cual consta expedida la certificación prevenida en el artículo 688 de la L.E.C., para surtir efecto en el expediente administrativo de apremio seguido en la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria, Delegación Especial de Andalucía, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 74 del Reglamento General de Recaudación. La suspensión de este extremo se practica en base a los siguientes fundamentos jurídicos: A) No haberse acreditado mediante documento auténtico la «referida consignación», en los términos antes expresados y que aquí que se dan por reproducidos, para evitar repeticiones innecesarias. Es indudable que producida la resolución del contrato de compraventa al amparo del artículo 1.504 del Código civil, quedan extinguidos de pleno derecho, ni sólo el derecho del comprador, sino también el de todos los adquirentes posteriores que de él y traigan causa. Así resulta, entre otros preceptos, de lo dispuesto en el artículo 175,6 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario que establece lo siguiente: «Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación». Dicha norma reglamentaria vuelve, pues, a insistir en la necesidad de la «referida consignación» a que hemos hecho referencia al consignar el defecto número uno. Y que como se ha indicado anteriormente no ha sido acreditativa documentalmente. B) Al constar por nota al margen de la inscripción 7ª de hipoteca de la finca registral 5.809 que está pendiente un procedimiento administrativo de apremio para la ejecución del derecho real de hipoteca. Y que se ha expedido certificación de dominio y cargas, con el contenido y efectos establecidos en el artículo 688 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil no se puede cancelar dicha inscripción de hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal mediante el correspondiente mandamiento al efecto (Artículo 131 Ley Hipotecaria y Artículo 688, apartado 2º Ley Enjuiciamiento civil. Y Resolución de la D.G.R.N. de 16 de septiembre de 1.992.).—Contra esta calificación (...) Sevilla a veinticinco de agosto del año dos mil quince El registrador (firma ilegible) Fdo. Luis Enrique Nevado Vacas».

## III

La anterior nota de calificación fue recurrida por don F. M. C., en nombre y representación de «Unijerez, S.L.», en base a la siguiente argumentación: «(...) Fundamentos de Derecho Primero.—En oposición al denominado en la nota de calificación recurrida como defecto número uno, relacionado con la reinscripción del dominio de la Finca Registral 5.809 a favor de la parte vendedora inicial, es decir, la entidad Unijerez, S.L. Se declara la suspensión de

la inscripción al no haberse acreditado, por documento auténtico, la consignación del «valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto, al adquirente o correspondan por subrogación real a los titulares registrales de derechos inscritos que han de ser cancelados como consecuencia de la resolución que nos ocupa». Y basa esta afirmación en tres Fundamentos de Derecho: A) La doctrina de la Dirección General a que tiene el honor de dirigirse que mantiene que es condición ineludible para lograr la reinscripción del bien a favor del transmitente la acreditación suficiente de haber hecho efectiva la consignación antes dicha, justificando esta exigencia en el deber que existe en cada parte restituirse lo que hubiera percibido, y, si bien, la propia Resolución de fecha 9 de Junio de 2.010, reconoce que el caso que en aquella ocasión se dilucidaba, coincidiendo con el que es objeto de la presente, se había estipulado cláusula penal, ello no es óbice para la exigencia de la consignación habida cuenta que esa cláusula penal puede ser objeto de corrección judicial o ponderación prevista en el Artículo 1154 del Código Civil. El desacuerdo y, por tanto, la oposición a este primer fundamento estriba en que el mismo y lo que en él se argumenta viene determinado para el caso de ejecución unilateral de la condición resolutoria con cláusula penal en la que, al tiempo, se ejecuta ésta reteniendo para sí el originario vendedor alguna o toda la cantidad recibida. En este escenario, es loable la exigencia de la consignación ante el riesgo, más que evidente, de que la justicia termine ponderando o corrigiendo la cláusula penal aplicada ante el más que probable recurso a la Justicia del ejecutado, evitando con ello el riesgo de que el transmitente no pueda responder a la ponderación o corrección aplicada en sede judicial. Pero en el caso que nos ocupa, estamos ante una ejecución de la condición resolutoria y la cláusula penal asociada a la misma con el acuerdo expreso y en documento público del comprador que no ha logrado cumplir sus obligaciones de pago, lo que evita cualquier posibilidad de recurso por parte de éste y, por tanto, la oportunidad de corrección de la cláusula penal por parte de la Justicia, no siendo necesaria por tanto la consignación exigida en lo que a este primer razonamiento jurídico se refiere. B) El siguiente fundamento, dicho sea de nuevo con el mayor de los respetos, entiende que vulnera los elementos y derechos más fundamentales del derecho Registral e Hipotecario. La Agencia Tributaria en su Delegación en Andalucía conocía, al momento de formalizar la hipoteca, la existencia de la condición resolutoria previa y las consecuencias que la misma podría conllevar, máxime cuando estaba formalizando la garantía con un contribuyente que, precisamente, ya había incumplido pagos con la administración, lo que hacía más que previsible la posibilidad de que también los incumpliera con el transmitente de la finca respecto de los pagos pendientes. En aquella ocasión no se requirió, para la formalización de la hipoteca, ni autorización ni intervención alguna por parte del transmitente, no pudiendo exigir ahora a éste que sea el que asuma las consecuencias de una carga que, no debe olvidarse, se formalizó cuando ya estaba inscrita con anterioridad la condición resolutoria y la cláusula penal que ahora se ejecuta y cuya inscripción se pretende y que, de conformidad con el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, surtía efecto en perjuicio de terceros (en este caso la Agencia Tributaria) por haberse dado a la falta de pago del precio aplazado el carácter de condición resolutoria explícita. No puede por tanto decretarse la suspensión de la inscripción en base a un derecho de tercero posterior en fecha a la inscripción de la condición resolutoria y la cláusula penal, habiéndose además formalizado en conocimiento de la existencia previa de aquéllos extremos. C) Los propios términos en que aparece inscrita la condición resolutoria: como ha quedado expuesto anteriormente (nos remitimos en aras a la brevedad a lo dicho en el apartado A anterior), esta consignación se entiende debe proceder, y tiene su fundamento, para el caso de ejecución de la misma de forma unilateral, no para el caso de ejecución de forma consentida de manera expresa y en documento público por parte del comprador e incumplidor como ocurre en este caso. D) El artículo 175.6 párrafo primero del Reglamento Hipotecario es claro, y en el caso objeto de la calificación que se recurre se presentó, como exige, el documento acreditativo de haberse rescindido o anulado la venta y, además se acreditó sobradamente con el consentimiento expreso del comprador y principal afectado que no existían cantidades o importes de plazos pendientes de devolución, pues la cláusula penal así lo contemplaba. Por tanto, no se puede consignar cantidad alguna porque de la misma debía deducirse el total de lo entregado por el comprador como así se acordó en cláusula

penal expresa e inscrita e igualmente se consintió en la propia escritura de resolución de la venta. Por tanto, no existiendo cantidad pendiente de devolver por haberlo recogido así la cláusula penal pactada y admitiéndolo así el comprador, decae este fundamento y debe procederse a la reinscripción de la propiedad a favor de Unijerez, S.L. Segundo.—En oposición al denominado en la nota de calificación recurrida como, defecto número dos, relacionado con la cancelación de la hipoteca que motivó la inscripción 7ª de la finca Registral 5.809 a favor de la Agencia Tributaria Delegación de Andalucía. Como oposición a este Fundamento valga lo expuesto en Fundamento de Derecho anterior y, más concretamente, en su ordinal B remitiéndonos a lo en él argüido para evitar reiteraciones. Tercero.—En el caso objeto del presente expediente, nos encontramos: - Una venta con precio aplazado garantizado con condición resolutoria y con cláusula penal. Todos ellos extremos debidamente inscritos. - La formalización de una hipoteca a favor de la Agencia Tributaria por parte del comprador cuando aún no había satisfecho el precio total de la venta. Formalización de fecha posterior a la inscripción de la condición resolutoria y de la cláusula penal y con conocimiento, por tanto, evidente de su existencia y de los riesgos que conlleva por parte de la AEAT. - Un incumplimiento reconocido y aceptado de forma expresa y en documento público por parte del comprador en el pago de las cantidades aplazadas, lo que originó la consecuente resolución de la compraventa y la aplicación de la cláusula penal, admitiendo también este último extremo en el documento público la parte adquirente. Con este escenario en el que se ha logrado, no sin esfuerzo, evitar el, en muchos casos necesario, auxilio judicial, parecería lógico entender que el comprador asume la consecuencia de su incumplimiento perdiendo la finca y las cantidades que recoge la cláusula penal, el transmitente, al no haber recibido el precio, recupera la titularidad de la finca y hace suyas las cantidades impuestas al adquirente por su incumplimiento en la cláusula penal y, lo que sería lógico, la AEAT soporta las consecuencias de suscribir una hipoteca a sabiendas de que existía sobre la finca hipotecada una condición resolutoria con cláusula penal previa que, en caso de ejercerse, llevaría a la cancelación de su derecho. Pues bien, este resultado, que sería el lógico, no es que finalmente se da, pues el comprador, aun a pesar de haber resuelto, mantiene la finca inscrita a su nombre sin haber pagado el precio total por ella, la hipoteca sigue vigente y sin cancelación y el transmitente no ve reconocido ninguno de sus derechos pues, para hacerlos valer debe consignar la cantidad recibida en la venta o el valor de la finca que en su día debió vender por necesidad para poder afrontar el pago de las deudas que entonces, hace más de cuatro años, le acuciaban y que ahora le dicen que no debía haber pagado porque debía haber guardado el dinero para el caso de que el comprador no pagase el resto del precio y tuviese que ejecutar la condición resolutoria que firmó inicialmente como garantía y que, cosas del derecho, con el paso del tiempo se le ha vuelto en su contra. Este último Fundamento no se puede decir que sea «de Derecho», pues no viene respaldado por precepto legal o doctrina jurídica o jurisprudencial alguna, pero es más evidente que a él lo respalda una más que incuestionable Justicia Material».

#### IV

Debidamente notificado el notario autorizante, no constan alegaciones del mismo.

El registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 18, 20, 37, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 222 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de abril y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo y 15 de noviembre de 2005, 8 y 19 de junio de 2007, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 1 de abril y 28 de junio de 2011, 25 de enero, 5 de marzo, 6 y 17 de julio y 26 de noviembre de 2012, 17 de mayo, 10 de julio y 25 de noviembre de 2013, 14 de abril, 24 de julio y 16 de octubre de 2014 y 14 de mayo y 15 y 17 de septiembre de 2015.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de resolución de una compraventa en la que se había establecido un pacto resolutorio por impago del precio aplazado. La compraventa contenía una cláusula penal conforme a la cual «la parte vendedora hará suyas las cantidades entregadas hasta la fecha en concepto de indemnización por daños y perjuicios».

b) Consta en el Registro de la Propiedad, hipoteca unilateral concertada por el comprador a favor de la Hacienda Pública entre la compraventa y la resolución. La hipoteca fue aceptada y consta expedida la certificación a la que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

c) La escritura cuya inscripción se suspende es calificada como «escritura de resolución de otra de compraventa» haciendo constar los comparecientes en la parte expositiva que la sociedad compradora «no puede hacer frente al pago del precio aplazado por lo que ambas partes tienen la intención de resolver la escritura de compraventa (...) ante la imposibilidad (...) de poder abonar (...) las cantidades aplazadas, ambas partes desean resolver dicha transmisión», y acordando en la parte dispositiva que «proceden a dar por finalizada la compraventa (...) mediante la resolución de la misma por las causas reseñadas» sin que conste en el documento el explícito ejercicio de la facultad resolutoria pactada en la escritura de compraventa, ni mención alguna a la hipoteca más allá de la reseña del estado de cargas.

d) No consta, por tanto, practicado requerimiento alguno por parte de la sociedad vendedora, no ya solo el propiamente resolutorio previsto por el artículo 1504 del Código Civil, sino un requerimiento ordinario de pago.

Presentada en el Registro la denominada escritura de resolución se deniega, la reinscripción del dominio a favor del vendedor al no constar realizada la consignación prevista en el artículo 175.6.<sup>a</sup>, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario. Como segundo defecto se deniega la cancelación de la hipoteca posterior al pacto inscrito por idéntica fundamentación.

2. Ha indicado este Centro Directivo en multitud de ocasiones que la reinscripción a favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes. Tiene declarado que: 1º) Debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; 2º) La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), y 3º) El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario).

3. A la vista de esta doctrina, en el presente caso se trata de decidir, si existiendo acuerdo entre las partes que hace, por tanto, innecesario tanto la práctica de requerimiento como la valoración del incumplimiento y no existiendo cantidad alguna que entregar al comprador al ser retenido todo lo ya entregado al vendedor en base a la cláusula penal pactada, sigue siendo precisa la consignación prevista en el artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario.

4. En la respuesta debe distinguirse el plano contractual del registral.

Siendo perfecta la resolución en el ámbito obligacional -relaciones entre vendedor y comprador- es perfecta la resolución y no es precisa moderación alguna de la pena al estar ambas partes de acuerdo.

En el plano registral la inscripción de la condición resolutoria explícita confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y evita que terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria hagan inoperante ese juego resolutorio. (Resolución de 26 de noviembre de 2012).

5. Teniendo presente la posición de los terceros involucrados, esta Dirección General ya señaló en diversas ocasiones (vid. la Resolución de 9 de junio de 2010) que no puede desconocerse que para el desenvolvimiento de la reinscripción por resolución, especialmente contemplada en el artículo 1504 del Código Civil, no baste la constancia de la mera voluntad de las partes, especialmente del vendedor -como ocurre en hipótesis próximas, como la del ejercicio del retracto convencional, o del derecho de opción de compra- sino que es preciso que conste la efectiva concurrencia de los presupuestos de hecho de la resolución, que no resultan del Registro, ya que es principio básico de nuestro sistema registral que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) no pudiendo ser rectificadas, como norma general, sino con el consentimiento de su titular o con la subsidiaria resolución judicial (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

6. Ello determina que, para que tenga lugar la cancelación de los asientos relativos al derecho del comprador y a los de quienes de él traigan causa, es preciso que se acredite fehacientemente la realidad de todos los presupuestos sobre los que se asienta la resolución (vid. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 56, 175.6.ª, 238 y 239 del Reglamento Hipotecario), siendo evidente la insuficiencia de la sola admisión de los mismos por parte del titular de un asiento ya extinguido por transferencia, cual es el vendedor (cfr. artículo 76 de la Ley Hipotecaria).

7. No cabe olvidar tampoco el efecto sobre los asientos posteriores del cumplimiento o no de una condición resolutoria (o pacto resolutorio con eficacia real) pues al poseer efecto retroactivo, conlleva además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los asientos posteriores, o purga, sin necesidad del consentimiento de los titulares de éstos (vid. Resolución de 22 de enero de 2001).

Por ello siendo perfectamente correcto en el ámbito contractual, como se ha expresado, el acuerdo de resolución, éste no puede tener un desenvolvimiento registral sin el cumplimiento de estrictos controles.

8. Los terceros, cuyo derecho ha sido inscrito o anotado, quedan afectados por el asiento que se solicita por la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria.

Ello les permite, si así les interesa, pagar lo que falte (cfr. artículo 1158 del Código Civil), pues una vez producida la resolución ha de considerarse retroactivamente que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente. Así ha sido declarado por el Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 11 de octubre de 1995), por entender que la resolución produce sus efectos «ex tunc» y no «ex nunc», de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traiga causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513, número 6, 529 y 1124 del Código Civil, y 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995 y Resolución de 1 de abril de 2011).

Y en la misma línea esta Dirección General ha establecido, incluso en aquellos casos en que la resolución ha sido declarada en sentencia firme, que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes.

La rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho como exigencia constitucional -protección jurisdiccional de los derechos- por lo que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución.

Por ello la doctrina jurisprudencial ha señalado que si bien la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1996), estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42, número 1, de la Ley Hipotecaria).

9. Siendo así en el ámbito judicial en el ámbito extrajudicial la conclusión a la que debe llegarse es que el artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario impone la consignación o depósito del precio íntegro de la compraventa a favor de los titulares de derechos posteriores, aunque no haya entrega de dinerario, en cuanto tal precio pasará a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que tenía el inmueble de modo que los derechos que antes recaían sobre el inmueble, recaigan ahora sobre el precio.

Y es lógico que así sea, pues en caso contrario el comprador estaría saldando su crédito frente al vendedor con preferencia a las cargas que pesan sobre dicho inmueble, cuando dicho crédito no goza de protección alguna frente los créditos consignados en el Registro, por lo que la cláusula penal no puede tener virtualidad frente a la consignación de las cantidades retenidas, sin que así haya sido declarado por un juez.

10. Respecto de la purga o cancelación, segundo defecto alegado por su carácter automáticamente ligado a la resolución «ex tunc», debe asimismo confirmarse la calificación pues si la protección dispensada a terceros inscritos se predica en los casos de resolución reconocida judicialmente, con mayor razón ha de reconocerse en el presente caso en el que la resolución descansa en un acuerdo de voluntades entre vendedor y comprador, ante la simple alegación puesta de manifiesto por éste de una imposibilidad de hacer frente al pago del resto del precio, lo que aproxima el supuesto de hecho a una resolución convencional de la compraventa más que a un genuino ejercicio de una acción de resolución.

11. No obstante, a solicitud del interesado de inscripción parcial, como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resolución 20 de diciembre de 1999), nada se opone a que, sin perjuicio de la subsistencia de la referida carga, pueda reinscribirse a favor del vendedor, pues la voluntad de ambas partes a la resolución del inicial contrato de compraventa, tiene virtualidad suficiente para provocar la resolución.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 10 de diciembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.