

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1020 *Resolución de 10 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don G. A. E., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Inmodove, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 1, don Juan José Jurado Jurado, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Sevilla, don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día 4 de julio de 2016, con el número 2.825 de protocolo, la sociedad «Aguas, Caminos y Carreteras, S.A.», vendió a «Inmodove, S.L.» las fincas registrales 22.255, 22.257, 22.259, 22.275, 22.263, 22.269, 22.273, 22.279 y 22.285 de Coria del Río, en el precio, la forma y el plazo de pago que se indica en el título, pactándose una condición suspensiva con el siguiente texto: «Quinta.–Condición suspensiva. La presente compraventa queda sometida a la condición suspensiva consistente en que la compradora abone a la vendedora el precio pactado en la cláusula tercera en los plazos establecidos al efecto. La eficacia de estas compraventas, por tanto, quedan supeditada al efectivo cumplimiento del pago total del precio establecido, o parcial conforme al cuadro incorporado y en su consecuencia, la parte compradora no podrá vender, ceder, arrendar, gravar, hipotecar ni realizar ningún acto de disposición, carga o gravamen, sobre las fincas objeto de la compraventa, respecto de las que no se haya levantado la condición suspensiva, sin necesidad de declaración judicial previa. Conforme esta condición suspensiva, el comprador en el plazo convenido máximo para el pago, podrá abonar la totalidad del precio o parcialmente este por cada una de las parcelas sobre las que se constituye la condición suspensiva conforme a lo establecido en la estipulación segunda y en el cuadro incorporado. Si la parte compradora opta por el pago parcial por cada una de las parcelas en el precio establecido para las mismas, una vez satisfecho efectivamente, se otorgará la correspondiente escritura y se liberará parcialmente para dicha parcela la condición suspensiva manteniéndose sobre el resto de las parcelas y así sucesivamente hasta el completo pago. El cumplimiento o incumplimiento de la condición con respecto a la totalidad o parte de las fincas sujetas a la misma, se acreditará y hará constar en el Registro de la Propiedad de la siguiente forma: (...)». Figuran también en la escritura las siguientes estipulaciones: «Tercera.–Forma y plazo de pago. El precio de la compraventa, ascendente a un millón cuatrocientos noventa mil euros (1.490.000 €) más IVA, será hecho efectivo por la compradora a la vendedora de la siguiente forma: 3.1. La cantidad de 157.000 € (ciento cincuenta y siete mil euros) más IVA en el plazo máximo de 6 (seis) meses desde la fecha de la presente escritura, es decir, vence el plazo antes de las 14:00 horas de tal día como del mes de enero de 2.017. 3.2. Y el resto, es decir, la cantidad de 1.333.333 € (un millón trescientos treinta y tres mil euros) más IVA mediante su pago íntegro o bien, de no ser posible, mediante pagos parciales de dicha cantidad, cada uno de ellos al menos, por la cantidad que se atribuye a cada una de las fincas que se relacionan en el cuadro que se menciona más adelante, con el consiguiente cumplimiento de la condición suspensiva que se pacta en la cláusula quinta del presente contrato, antes del plazo de 18 (dieciocho) meses desde la presente, por lo que vence el plazo antes de

las 14:00 horas de tal día como hoy del mes de enero de 2018, y según el desglose que resulta del documento que, firmado por las partes, me entregan y dejo unido a la presente escritura». «Sexta.–Entrega de posesión. Las Partes acuerdan expresamente que la entrega de las Fincas por la vendedora a la compradora y, en consecuencia, la transmisión de la plena propiedad de las mismas, se produce respecto de las fincas 22.263 y 22.255 al tiempo del otorgamiento de la presente escritura y del resto, sobre las que se constituye condición suspensiva, una vez se cumpla la citada condición en los términos y forma pactada en la cláusula quinta». La citada escritura fue objeto de una primera presentación en formato electrónico el mismo día de su autorización, y el día 13 de julio de 2017 se presentó nuevamente copia electrónica de la misma escritura, aportándose en fecha 6 de septiembre de 2017, por la representación de la compradora (hoy recurrente), copia autorizada en soporte papel del citado título, expedida en fecha 14 de julio de 2017. Por último, es de interés reseñar que en la copia (de la escritura autorizada en fecha 4 de julio de 2016, número 2.825 de protocolo), presentada al Registro en el año 2017 (y que motiva este recurso) consta lo siguiente: «Nota.–Mediante escritura otorgada ante mí, el día cinco de enero de dos mil diecisiete, con número 29 de mi protocolo, la presente compraventa, ha quedado resuelta, por incumplimiento de la condición suspensiva. Doy fe. Pablo G-Alviz. Rubricado».

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, (...) ha resuelto denegar la inscripción del mismo, por haberse observado los siguientes defectos que impiden su práctica, y ello con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos I.–A las 14 horas y 57 minutos del día 13 de julio de 2017, bajo el asiento de presentación número 1172, del tomo 61 del Diario de Operaciones de este Registro, se presentó copia electrónica, remitida telemáticamente desde la notaría de don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, de la escritura de compraventa otorgada en Sevilla, el día cuatro de julio de dos mil dieciséis ante referido notario, número 2.815 de su protocolo, por la que la entidad “Aguas, Caminos y Carreteras, S.A.”, vende a la compañía “Inmodove,S.L.”, las fincas registrales 22.279, 22.257, 22.275, 22.263, 22.269, 22.255, 22.259, 22.273 y 22.285, de Coria del Río, en el precio forma y plazo de pago que resultan de expresado documento público, en el que se pacta una condición suspensiva en términos que resultan del mismo. Dicha copia electrónica autorizada consta expedida en Sevilla el día 13 de julio de 2017 por expresado notario. Posteriormente, el día seis del presente mes, se ha aportado por don G. A. E., en nombre y representación de la entidad compradora citada, copia autorizada en soporte papel de dicho título expedida el 14 de julio de este año. II.–El asiento de presentación a que dicha escritura ha dado lugar, quedó prorrogado por encontrarse suspendida la calificación y despacho de los misma, al estar previamente presentados y sucesivamente prorrogados los siguientes asientos, motivado por los títulos que se dirán: 1. El causado por la escritura de compraventa otorgada en Sevilla el día 16 de junio de 2017, ante su notario don José María Florit de Carranza, por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, para su protocolo número 4.167, por el que la entidad “Aguas, Caminos y Carreteras, S.A.”, vendía a “Desarrollos y Obras de Baleares, S.L.”, las fincas registrales 22.279, 22.257, 22.275, 22.263, 22.269, 22.255, 22.259, 22.273 y 22.285, de Coria del Río, en el precio y forma que resultan de dicha escritura, la cual dio lugar, con fecha 16 de junio de 2017, al asiento de presentación 1058, del diario 61; aclarada y modificada por otra otorgada igualmente en esta Capital el 17 de julio del presente año, ante expresado fedatario señor Gutiérrez-Alviz y Conradi, bajo número 5.200 de su protocolo, presentada telemáticamente por expresado notario y que causó, con fecha 17 de julio de 2017, el asiento 1191 del Diario 61, –presentación referida a los solos efectos de la aclaración y complemento de aquélla– en virtud de la cual debían entenderse excluidas de la transmisión formalizada en expresada compraventa las registrales 22.263 y 22.255 de Coria del Río por haberse incluido por

error de manera involuntaria, quedando subsistente, en todo lo demás, sin modificación alguna, la relacionada escritura de compraventa aclarada y complementada. Dicha compraventa quedó inscrita con fecha 25 de agosto de 2017. 2.–El motivado por la escritura otorgada en Sevilla el día 4 de julio de 2016 ante su notaria doña Piedad María Parejo-Merino y Parejo, bajo el número 331 de su protocolo, por la que la “Junta de Compensación del SAU R2 AR-2, de Coria del Río (Sevilla), cede y adjudica a ‘Aguas, Caminos y Carreteras, S.A.’, el pleno dominio de las fincas 22.279, 22.257, 22.275, 22.263, 22.269, 22.255, 22.259, 22.273 y 22.285, de Coria del Río antes reseñadas, en pago total de la deuda que dicha Junta de Compensación mantenía frente a la referida sociedad, el cual causó con fecha 27 de junio de 2017 el asiento de presentación 1094, del Diario 61. Consta inscrita el 22 de agosto del presente año. 3. Los asientos anteriormente relacionados quedaron sucesivamente prorrogados en su día, por haberse extendido nota de calificación desfavorable respecto del mandamiento administrativo de embargo presentado con anterioridad y que causó el asiento 799 del diario 61, al haberse denegado la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 22.255 de Coria del Río por constar inscrita ésta a nombre de persona distinta del deudor embargado. Dicho asiento consta cancelado por caducidad con fecha 21 de agosto de 2017. Fundamentos de Derecho 1º.–Las fincas registrales 22.279, 22.257, 22.275, 22.269, 22.259, 22.273 y 22.285 de Coria del Río, constan inscritas a nombre de ‘Desarrollos y Obras de Baleares, S.L.’, persona distinta de la sociedad vendedora en el título aquí calificado, en virtud de expresada escritura otorgada en Sevilla, el día dieciséis de junio de dos mil diecisiete ante su notario don José María Florit de Carranza, como sustituto, por imposibilidad accidental de su compañero de residencia don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, para su protocolo 4.167, que fue presentada como ya se ha dicho, a las 14 horas y 47 minutos, del día 16 de junio de 2017, aclarada y modificada por la anteriormente referida en los hechos (principios de prioridad, tracto sucesivo, inoponibilidad, de publicidad, artículos 17, 20, 24, 32, 34 –en su caso–, 40, 1.3 de la Ley Hipotecaria; artículos 606, 608, 609, 1095, 1473 del Código Civil, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 11 de septiembre de 2002, 19 de diciembre de 2012). Defecto insubsanable. 2º.–Sin perjuicio del defecto anterior, la eficacia del negocio formalizado en el título aquí calificado queda en entredicho y eventualmente desvirtuada por la circunstancia relevante de resultar tanto de la copia autorizada electrónica que fue presentada a inscripción, como de la aportada luego en soporte papel, una nota extendida por el notario don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi –después de la diligencia de 6 de julio de 2017–, en la que hace constar que por escritura otorgada ante el mismo el día 5 de enero de 2017, con el número 29 de su protocolo, “la presente compraventa, ha quedado resuelta, por incumplimiento de la condición suspensiva”, no siendo posible, por tanto, practicar la correspondiente inscripción sin que judicialmente se declare la plena eficacia de tal negocio (artículos 1219 del Código Civil, 178 del Reglamento Notarial). Defecto insubsanable. 3º.–Discordancia entre la cantidad fijada como precio alzado de la compraventa de todas las fincas vendidas y la forma de pago: si el precio alzado de la compraventa asciende a 1.490.000 euros y se refiere a todas las fincas transmitidas, en total nueve (cfr. cláusulas primera y segunda), no cabe que la suma total de la respectiva cantidad que se atribuye como precio a cada una de las fincas que se relacionan en el cuadro, según desglose que resulta del documento que ha quedado unido a la escritura –y que no se refiere a todas las fincas vendidas, sino solo a siete de ellas, pues no se incluyen las registrales 22.263 y 22.255 de Coria del Río–, dé precisamente esa cantidad de 1.490.000 euros, pues el resto del precio aplazado a que se refiere el epígrafe 3.2 de la cláusula tercera, que se remite a dicho cuadro, asciende a la cantidad total de 1.333.000 euros. De todo lo anterior, se deduce también que queda indeterminado el precio de las fincas 22.263 y 22.255 de Coria del Río (principio de especialidad, artículos 98.1 del Reglamento Hipotecario; 10 de la Ley Hipotecaria, artículos 1445, 1550 del Código Civil y concordantes). Defecto subsanable. 4º.–El párrafo segundo de la cláusula quinta contiene una prohibición de disponer impuesta en un acto a título oneroso que, además de carecer de garantía real, no puede impedir que el comprador pueda

transmitir su derecho a titularidad en situación de pendencia (artículos 27 y 107.3 de la Ley Hipotecaria, 1.112 del Código Civil). Defecto subsanable. 5º.—Sin perjuicio de las cláusulas que recogen los gastos típicamente personales, se hace constar expresamente que los gastos recogidos en el párrafo segundo de la cláusula cuarta son puramente obligacionales, carentes de trascendencia real inmobiliaria (artículos 98 de la Ley Hipotecaria; 9,51.6º y 353.3º del Reglamento Hipotecario). Defecto subsanable. En virtud de los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, siendo insubsanables los defectos consignados bajo los números 1º y 2º de dichos fundamentos de Derecho, que impiden el despacho del título He resuelto: 1º.—Denegar la práctica de la inscripción del documento referido. Dada la naturaleza de insubsanables de los defectos a que antes se ha hecho mención, no procede la práctica de la anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables. 2º.—Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento ay notario autorizante del mismo, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. La presente nota de calificación se extiende con la conformidad de los cotitulares de este Registro, conforme a lo preceptuado en el apartado séptimo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En relación con la presente calificación, los legitimados podrán: (...) Sevilla, a 7 de septiembre de 2017 (firma ilegible). Fdo: Juan José Jurado Jurado».

III

Contra el defecto segundo de la anterior nota de calificación, don G. A. E., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Inmodove, S.L.», interpuso recurso el día 13 de octubre de 2017 en el que expresa las siguientes alegaciones: «Primera.—Con fecha de 4 de julio de 2016, se otorgó escritura de compraventa con condición suspensiva entre las entidades Aguas Caminos y Carreteras, S.A. (en adelante ACC) en su condición de vendedora y mi representada, la entidad Inmodove, S.L. en su condición de vendedora. En virtud de la citada Escritura de compraventa, ACC vendió a Inmodove, S.L. las fincas registrales 22.279, 22.257, 22.275, 22.269, 22.259, 22.273, 22.285, 22.263 y 22.255 del Registro de la Propiedad 1 de Sevilla, de la que interesa reseñar las cláusulas tercera, quinta y sexta según las cuales: “Tercera.—Forma y plazo de pago. El precio de la compraventa, ascendente a un millón cuatrocientos noventa mil euros (1.490.000 €) más IVA, será hecho efectivo por la compradora a la vendedora de la siguiente forma: 3.1. La cantidad de 157.000 € (ciento cincuenta y siete mil euros) más IVA en el plazo máximo de 6 (seis) meses desde la fecha de la presente escritura, es decir, vence el plazo antes de las 14:00 horas de tal día como del mes de enero de 2017. 3.2. Y el resto, es decir, la cantidad de 1.333.333 € (un millón trescientos treinta y tres mil euros) más IVA mediante su pago íntegro o bien, de no ser posible, mediante pagos parciales de dicha cantidad, cada uno de ellos al menos, por la cantidad que se atribuye a cada una de las fincas que se relacionan en el cuadro que se menciona más adelante, con el consiguiente cumplimiento de la condición suspensiva que se pacta en la cláusula quinta del presente contrato, antes del plazo de 18 (dieciocho) meses desde la presente, por lo que vence el plazo antes de las 14:00 horas de tal día como hoy del mes de enero de 2018, y según el desglose que resulta del documento que, firmado por las partes, me entregan y dejo unido a la presente escritura. Quinta.—Condición suspensiva. La presente compraventa queda sometida a la condición suspensiva consistente en que la compradora abone a la vendedora el precio pactado en la cláusula tercera en los plazos establecidos al efecto. La eficacia de estas compraventas, por tanto, quedan supeditadas al efectivo cumplimiento del pago total del precio establecido, o parcial conforme al cuadro incorporado y en su consecuencia, la parte compradora no podrá vender, ceder, arrendar, gravar, hipotecar ni realizar ningún acto de disposición, carga o gravamen, sobre las fincas objeto de compraventa, respecto de las que no se haya levantado la condición suspensiva, sin necesidad de declaración judicial previa. Conforme a esta condición suspensiva, el comprador en el plazo convenido máximo para el pago, podrá abonar la totalidad del precio o parcialmente este por cada una de las parcelas sobre las que se constituye la condición suspensiva conforme a lo establecido en la estipulación segunda y en el cuadro

incorporado. Si la parte compradora opta por el pago parcial por cada una de las parcelas en el precio establecido para las mismas, una vez satisfecho efectivamente, se otorgará la correspondiente escritura y se liberará parcialmente para dicha parcela la condición suspensiva manteniéndose sobre el resto de las parcelas y así sucesivamente hasta el completo pago. (...) Sexta.–Entrega de posesión. Las Partes acuerdan expresamente que la entrega de las Fincas por la vendedora a la compradora y, en consecuencia, la transmisión de la plena propiedad de las mismas, se produce respecto de las fincas 22.263 y 22.255 al tiempo del otorgamiento de la presente escritura y del resto, sobre las que se constituye condición suspensiva, una vez se cumpla la citada condición en los términos y forma pactada en la cláusula quinta.” Sin embargo, no se pactó la inclusión de condición resolutoria en los términos de lo dispuesto en el artículo 1.504 del Código Civil, si bien a ello nos referiremos más adelante (...) Presentada para su inscripción la escritura de compraventa anteriormente referida en el Registro de la Propiedad 1 de Sevilla, se ha resuelto denegar la inscripción solicitada, entre otros motivos, porque: “2º (...) la eficacia del negocio formalizado en el título aquí calificado queda en entredicho y eventualmente desvirtuada por la circunstancia relevante de resultar tanto de la copia autorizada electrónica que fue presentada a inscripción, como de la aportada luego en soporte papel, una nota extendida por el Notario don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi –después de la diligencia de 6 de julio de 2017– en la que hace constar que por escritura otorgada ante el mismo el día 5 de enero de 2017, con número 29 de su protocolo ‘la presente compraventa, ha quedado resuelta, por incumplimiento de la condición suspensiva’, no siendo posible, por tanto, practicar la correspondiente inscripción sin que judicialmente se declare la plena eficacia de tal negocio (artículos 1219 del Código Civil, 178 del Reglamento Notarial).” (...) Pues bien, no podemos estar de acuerdo con la citada calificación, que a nuestro entender no se ajusta a derecho dado que la pretendida resolución a que se refiere la Diligencia del Notario se ha declarado de forma unilateral por la parte vendedora, sin que en ningún caso se dieran las condiciones necesarias a tal fin y dado que no se acredita en modo alguno que se den los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos para que dicha manifestación unilateral pueda surtir efectos ante el Registro de la Propiedad, es por lo que nos hemos visto obligados a formular el presente recurso, en base a los fundamentos de derecho que pasamos a exponer. Segunda.–Condición suspensiva. Inscripción. Efectos. Resulta esencial partir de las características y extensión de la condición suspensiva inserta en el contrato cuya inscripción se ha denegado además de por otros motivos, debido a que se ha declarado de forma unilateral por la parte vendedora (ACC) la resolución del contrato de compraventa y ello en base precisamente al incumplimiento de la citada condición suspensiva consistente en el pago de parte del precio que quedó aplazado. Pues bien, es indudable que al tiempo de otorgamiento de la escritura de compraventa la entidad vendedora, ACC, ostentaba el pleno dominio de las nueve fincas y que en virtud del contrato de compraventa suscrito con Inmodove, S.L., transmite en dicho acto el dominio de dos de ellas, en concreto, de las fincas 22.263 y 22.255 y retiene el del resto, condicionada suspensivamente al cumplimiento de la condición pactada en la cláusula quinta, manteniendo por tanto el dominio sobre siete de las nueve fincas objeto de compraventa y transmitiendo de forma plena el resto. Dicho contrato, a su vez, otorga al comprador, esto es, a Inmodove, S.L., derechos y obligaciones, entre los que se encuentra la expectativa de adquisición del dominio del resto de fincas respecto de las que no lo ha adquirido por estar sujetas a la condición y en concreto, al pago del precio de forma parcial respecto de cada una de las fincas. Es decir, se pacta expresamente la posibilidad de que la condición que suspende la adquisición del dominio de cada una de las siete fincas restantes, pueda cumplirse de forma independiente para cada una de ellas, permitiéndose por tanto, o lo que es lo mismo, pactándose, la posibilidad de que finalmente el citado dominio se adquiriera sólo respecto de algunas de las fincas objeto de compraventa, lo que va a tener especial importancia a estos efectos. Es en la cláusula quinta del contrato de compraventa en la que se establece la forma en que puede acreditarse el cumplimiento o incumplimiento de la condición, entre los que no se pacta la posibilidad de hacerlo mediante escritura pública otorgada por una sola de las partes, es decir, no se incluyó un

pacto comisorio en los términos de lo dispuesto en el artículo 1.504 del Código Civil, por lo que no puede admitirse la validez de la resolución declarada de forma unilateral y menos aún cuando: (i) no se acredita la concurrencia del motivo en que se funda la resolución; (ii) en todo caso dicho motivo no puede afectar a la totalidad de las fincas objeto del contrato de compraventa, dado que no todas quedaron sujetas a condición; (iii) y además, no ha transcurrido el plazo pactado por las partes para cumplir la citada condición, por lo que no cabe hablar de incumplimiento o al menos, no cabe hablar de incumplimiento grave que permita instar la resolución, si bien a todo ello nos referiremos más adelante. Es por todo ello que esta parte formula el presente recurso frente al fundamento de derecho 2º de la calificación negativa (...) ya que todo lo más, aún en el supuesto de discutirse la eficacia de la condición suspensiva y cuál fuera el verdadero espíritu de las partes contratantes, (criterio hermenéutico esencial que debe guiar la labor interpretativa según el artículo 1281.2 del Código civil), no puede más que entenderse que la voluntad de realizar una compraventa con pacto de reserva de dominio en la que no se transmitió la propiedad de los bienes, sino que los retuvo el vendedor hasta que se cumpliera la condición suspensiva establecida (el pago completo del precio), no puede afectar a la totalidad del contrato de compraventa, sino únicamente a aquéllos bienes expresamente afectos a tal condición, por lo que la declaración unilateral de resolución del contrato por incumplimiento de la condición suspensiva no puede admitirse como causa bastante para denegar la inscripción por entender que la totalidad del negocio ha quedado resuelto. Tercera.—Falta de acreditación del incumplimiento de la condición suspensiva en que se funda la resolución unilateral del contrato por la vendedora. Determinada las características y efectos de la condición suspensiva inserta en el contrato cuya inscripción se deniega en base a la resolución unilateral de parte de ACC, interesa referirnos ahora a la forma en que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad el cumplimiento o incumplimiento de una condición suspensiva a la que quede sometida la perfección de un contrato y en especial, por lo que aquí interesa, sí puede denegarse o cancelarse la inscripción de la una compraventa sometida a condición suspensiva en base a la declaración unilateral de incumplimiento de la condición suspensiva de una parte, sin acreditar o hacer constar de forma fehaciente que efectivamente la condición se haya incumplido. El artículo 23 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 3 de la misma Ley, se refiere a la forma en que se debe hacer constar en el Registro de la Propiedad el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones a que quede sujeto un contrato, en concreto establecen la obligación de acreditar los hechos fehacientes que pretendan su acceso al Registro, sin embargo no se precisa qué circunstancias deben constar en el asiento correspondiente. En concreto, el citado artículo prevé: Artículo 23 de la Ley Hipotecaria: “El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse.” Ello además requiere que se ponga en relación con los artículos 82 de la misma Ley y 59 del Reglamento Hipotecario según los cuales: Artículo 82 Ley Hipotecaria: “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causa-habientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario (...).” Artículo 59 Reglamento Hipotecario: “Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor

de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor.” Estas normas han sido criticadas de forma unánime por la doctrina, debido a que no resultan suficientemente claras ni especifican la forma en que debe acreditarse el cumplimiento o incumplimiento. Así lo reconoce la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, en su resolución de 7 de octubre de 1929 al establecer que: “Uno de los puntos más delicados de la técnica hipotecaria es el relativo a la demostración del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, porque no sólo es necesario para tal prueba atender a los hechos y circunstancias que se desenvuelven fuera del Registro, sino que, aun cuando se halle determinado el plazo dentro del que ha de realizarse o no el hecho condicionante, ha de dejarse un período suficiente para acreditar en forma la deficiencia o existencia de la condición”. En este mismo sentido se pronunció esa Dirección General, en su Resolución de 10 de enero de 1944 al especificar que el cumplimiento de las condiciones debe acreditarse en el Registro mediante la documentación que ponga de relieve en los casos legalmente previstos la inexactitud de los asientos, o bien por resolución judicial que así lo declare. Es decir, el cumplimiento o incumplimiento de la condición suspensiva no tiene que determinarse de una forma en concreto, si bien, la doctrina más autorizada entiende que es posible hacerlo por la notoriedad del suceso, en base a la documentación que lo acredite o bien, en base a la declaración judicial que así lo establezca, aclarando que no cabe dar soluciones generales, sino que habrá que ir supuesto por supuesto, pero que en todo caso, se requiere la demostración fehaciente de la realidad del hecho y en caso de no ser posible, será necesario el consentimiento de ambas partes o resolución judicial. Así lo tiene declarado Dirección General, por ejemplo, en su Resolución de 25 de enero de 2012, publicada en el BOE de 12 de marzo de 2012, a cuyo contenido nos remitimos. Pues bien, en el supuesto que nos ocupa, se otorgó escritura de compraventa sujeta a la condición suspensiva que se señala en la primera de las alegaciones, que afectaba a siete de las nueve fincas transmitidas y cuyo plazo final de vencimiento quedó fijado en enero de 2018, sin haberse pactado por otro lado, que la parte vendedora quedara facultada para instar la resolución del contrato de forma unilateral, por lo que no solo no se daban las condiciones para tener por incumplida la condición, sino que además no resultaba bastante con cumplir lo exigido en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario para tener por resuelta la compraventa, al no haberse pactado expresamente esa posibilidad, si bien a ello nos referiremos más detenidamente en la siguiente de las alegaciones. En concreto, en la cláusula quinta del contrato a la que nos venimos refiriendo reiteradamente, se pactaron las distintas formas en que podía acreditarse el cumplimiento o incumplimiento de la condición, en concreto: “a) Mediante escritura otorgada por ambas partes contratantes. b) Mediante acta notarial en la que se acredite la consignación ante el Notario de Sevilla, don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, o quien lo sustituya en el protocolo, además de los ciento cincuenta y siete mil (157.000 €) pagaderos en el plazo máximo de 6 meses desde el otorgamiento, del resto del precio, ya sea por la cantidad íntegra de un millón trescientos treinta y tres mil euros (1.333.000 €), ya sea mediante pagos parciales coincidentes con el importe correspondiente a la finca o fincas sobre las que se pretende tener por cumplida la condición, a disposición de la vendedora. c) En todo caso, se entenderá cumplida la condición y consumada la compraventa de todas las fincas, si transcurrido un año desde la fecha en que hubiera debido hacerse el último pago, no constase en dicho Registro el inicio de la demanda por la falta de cumplimiento de la condición suspensiva: para cuyo caso, la vendedora otorga a la compradora su consentimiento cancelatorio anticipado.” En resumidas cuentas, de la citada cláusula resulta la evidente voluntad de las partes de que el incumplimiento de la condición suspensiva se hiciera constar mediante la acreditación por la parte de vendedora de haber formulado demanda judicial por incumplimiento de la condición y ello, una vez finalizado el plazo pactado para el pago total, esto es, en el supuesto de que en el mes de enero de 2018 no se hubiera atendido el pago total del precio pactado o todo lo más, mediante el otorgamiento de escritura pública por ambas partes contratantes y ello, tal y como expresamente se pacta en la misma cláusula, admitiéndose la posibilidad de que la compraventa quede sin efecto sólo para aquellas parcelas respecto de las que se acreditara el incumplimiento de la condición, al disponer,

como señalábamos en la primera de nuestras alegaciones: “Conforme a esta condición suspensiva, el comprador en el plazo convenido máximo para el pago, podrá abonar la totalidad del precio o parcialmente este por cada una de las parcelas sobre las que se constituye la condición suspensiva conforme a lo establecido en la estipulación segunda y en el cuadro incorporado. Si la parte compradora opta por el pago parcial por cada una de las parcelas en el precio establecido para las mismas, una vez satisfecho efectivamente, se otorgará la correspondiente escritura y se liberará parcialmente para dicha parcela la condición suspensiva manteniéndose sobre el resto de las parcelas y así sucesivamente hasta el completo pago. (...)” La claridad de la tan mencionada cláusula quinta no deja lugar a interpretaciones sobre cuál fuera la voluntad de las partes y en especial, cierra la puerta a la posibilidad de que la declaración unilateral de resolución contractual de la vendedora pudiera tener efectos registrales, menos aún que dicha declaración pueda afectar a la totalidad de las fincas objeto de compraventa, habiéndose excluido del sometimiento a condición suspensiva a dos de ellas. Cuarta.—Resolución unilateral del contrato de compraventa en base al incumplimiento de la condición suspensiva pactada. Como hemos adelantado, si bien es cierto que las partes no incluyeron un pacto de resolución expresa, lo es más que a efectos prácticos la inclusión de la condición suspensiva a la que nos venimos refiriendo supone que la entrega del dominio de algunas de las fincas quedó supeditada a la realización de los pagos que correspondieran a cada una de ellas, creando una situación equivalente a la que se produce en los supuestos en los que se pacta la denominada condición resolutoria explícita, en tanto en cuanto la falta de pago del precio puede determinar la resolución del contrato y consecuentemente la extinción de la titularidad del comprador, por ende, sin perjuicio de lo hasta ahora expuesto, pasamos a señalar los motivos por los que no cabría tener por resuelto el contrato de compraventa en base al pacto comisorio, de entenderse que aún no habiéndose pactado expresamente, resulta aplicable a este supuesto: 1).—La inclusión en un contrato del denominado Pacto comisorio o la resolución del artículo 1.504 Código Civil, supone que cualquiera de las partes quedaría facultada para resolver el contrato en el supuesto de haber cumplido su prestación, cuando la otra parte incurriera en incumplimiento grave. Esto es, el Código Civil prevé la posibilidad de que las partes pacten la inclusión del pacto comisorio en virtud del cual la parte que ha cumplido goza de la facultad de activar, por decisión propia, la ineficacia contractual en virtud del mecanismo de la resolución y como viene declarando esa Dirección General (Resolución núm. 8778/2013 de 10 de julio de 2013 (RJ 2013/6671]): “El enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada a favor del vendedor, ha de ser examinada en su aplicación con todo tipo de cautelas a fin de salvaguardar los derechos de todos los interesados, y evitar en lo posible que el vendedor pueda, sin intervención de los Tribunales, decidir unilateralmente una cuestión tan delicada”. Consiguientemente, la eficacia del ejercicio de la facultad resolutoria se liga al riguroso cumplimiento de ciertos requisitos”. Es decir, el ejercicio de la facultad resolutoria, aun estando expresamente pactada por las partes, se liga al cumplimiento riguroso de ciertos requisitos, que tal y como declara la Resolución de 10 de julio de 2013 anteriormente referenciada, citando a otra de 19 de junio de 2007, son los siguientes: A) Aportación del título del vendedor del que resulte que el transmitente tiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada, por ser el título del que nace el derecho y por recoger las condiciones y hechos afectos por la resolución. B) La notificación judicial o notarial hecha al adquirente 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. C) El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto en los términos de lo dispuesto en el artículo 17.6 del Reglamento Hipotecario. Por lo tanto, la facultad resolutoria pactada se puede ejercitar de forma unilateral pero su eficacia a efectos registrales dependerá del aquietamiento de la otra parte a tal decisión, en la medida en que la resolución presupone el incumplimiento grave del adquirente y en el supuesto de que este formule oposición, el transmitente deberá acreditar a través del oportuno procedimiento judicial, que se dan los presupuestos de la resolución. No puede

pasarse por alto la doctrina reiterada del Tribunal Supremo según la cual para el ejercicio de la acción resolutoria derivada del artículo 1.124 del Código Civil o de la resolución prevista en el artículo 1.504 del mismo cuerpo legal, es necesario el exacto cumplimiento por parte del vendedor y la voluntad deliberadamente rebelde del comprador. Podemos citar entre otras, la Sentencia de 21 de septiembre de 1993 (RJ 1993/6648), 18 de diciembre de 1991 (RJ 1991/9401), 14 de febrero (RJ 1992/1267) y 16 de marzo de 1995 (RJ 1995/2658) entre otras. Se trata de evitar en lo posible que el vendedor, sin intervención de los tribunales, pueda decidir de forma unilateral una cuestión tan delicada y con tan gravosas consecuencias para el supuesto de llevarse a cabo sin justa causa (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1978).

2).—En segundo lugar, como consecuencia de lo hasta ahora alegado, debemos referirnos a la falta de validez que a efectos registrales debe otorgarse a la declaración de resolución unilateral que por Nota se incluye en la escritura de compraventa que nos ocupa, en la que se hace constar: “Mediante escritura otorgada ante mí, el día cinco de enero de dos mil diecisiete, con número 29 de mi protocolo, la presente compraventa, ha quedado resuelta, por incumplimiento de la condición suspensiva. Doy fe. Pablo G-Alviz”. Por tanto, resulta indiscutible que la resolución se ha producido de forma unilateral, sin aceptación o allanamiento de esta parte y que el motivo en que se funda la citada resolución es el incumplimiento de la condición suspensiva. Pues bien, tal y como resulta de la cláusula quinta del contrato de compraventa al que se refiere la calificación que por el presente recurrimos, las partes pactaron el establecimiento de una condición suspensiva que gravaba siete de las nueve fincas objeto de compraventa, por lo que en primer lugar debe partirse de la imposibilidad de dar por resuelto íntegramente el contrato de compraventa como consecuencia del incumplimiento de la condición suspensiva pactada, ya que en todo caso, hay dos fincas que quedan liberadas de la condición. En segundo lugar, en cuanto al resto de fincas respecto de las que se pactó el establecimiento de una condición suspensiva para la definitiva adquisición del dominio de las mismas, no se acredita de forma fehaciente que efectivamente la citada condición haya quedado incumplida, resultando esencial hacer hincapié en que tal y como resulta de la tan citada cláusula quinta del contrato de compraventa, el plazo de cumplimiento de la citada condición finalizaba en el mes de enero de 2018, plazo que no sólo no había transcurrido a la fecha de la declaración unilateral de resolución del contrato, sino que a día de hoy sigue sin alcanzarse. En todo caso, aunque se hubiera pactado expresamente que el vendedor quedaba facultado para resolver unilateralmente el contrato y dado que su cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes tal y como resulta del artículo 1.256 del Código Civil, tal facultad habría de interpretarse en el sentido de que el vendedor quedaría legitimado para acreditar en el Registro de la propiedad que se ha producido el incumplimiento de la condición pactada, ya que como se resolvía en la Resolución dictada por esa Dirección General de fecha de 30 de julio de 1992, el cumplimiento de la condición no puede derivarse de la sola afirmación que en tal sentido formule la parte beneficiada aunque así se hubiera estipulado, por lo que menos aún, en el supuesto de no ser así. En definitiva el cumplimiento o no de la condición y su acreditación no puede dejarse al arbitrio de una sola de las partes y requerirá en todo caso la demostración fehaciente de la realidad del hecho y no siendo así, resultará imprescindible el consentimiento de ambas partes contratantes o resolución judicial. En este supuesto se ha dado validez a la declaración unilateral por la que se da por resuelto el contrato de compraventa a pesar de: (I) que se hace constar que el motivo de la resolución es el incumplimiento de la condición suspensiva, (II) en todo caso hay dos fincas que no quedaban sujetas a la referida condición y que por ende, (III) en ningún caso podría admitirse la íntegra resolución del contrato, (IV) el plazo previsto para cumplir con la condición suspensiva aún no ha expirado, (V) no se aporta prueba alguna acreditativa del incumplimiento en que se funda la resolución y (VI) en todo caso, no se pactó la facultad de resolver unilateralmente el contrato. Finalmente no puede olvidarse que conforme a la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, para que pueda admitirse el ejercicio de la facultad resolutoria del artículo 1.124 del Código Civil o de la prevista en el artículo 1.504 del mismo cuerpo legal,

es preciso no sólo el cumplimiento por quien insta la resolución, sino además la voluntad deliberadamente rebelde por la otra parte, lo que evidentemente no se da en este supuesto. Así lo declara además la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982 (RJ 1982/8066) según la cual: “Que es preciso no olvidar la reiterada jurisprudencia de nuestro T.S. de que para el ejercicio de la condición resolutoria derivada del artículo 1.124 del C.Civ., o de la resolución prevista en el artículo 1504 del mismo cuerpo legal es necesario el exacto cumplimiento por parte del vendedor de sus obligaciones, así como una voluntad deliberadamente rebelde a dicho cumplimiento por parte del vendedor. Cdo: Que igualmente, y según la sentencia de 16 de noviembre de 1979, si al hacerse el ‘requerimiento’ no se allana el requerido al mismo, sino que se opone categóricamente a él, a tal resolución contractual no se puede dar eficacia sin que sea estimada y declarada por los Tribunales, y es mediante ésta, cuando no existe conformidad en las partes, como debe obtenerse y producirse la declaración resolutoria.”

3).—Por último nos referiremos a los artículos 1.219 del Código Civil y 178 del Reglamento Notarial en que funda el Registro de la Propiedad la calificación desfavorable que por el presente se recurre. Prevé el artículo 1.219 del Código Civil la posibilidad de desvirtuar escrituras mediante otras posteriores otorgadas entre los mismos interesados, cuyo efecto frente a terceros, aún así, quedaría limitado a los supuestos en que su contenido hubiera quedado anotado en el registro público competente o al margen de la escritura matriz y del traslado o copia en cuya virtud hubiera procedido el tercero. Por lo tanto, no estamos en ese supuesto, ni resulta de aplicación dicha norma dado que la resolución declarada unilateralmente por el vendedor no resulta de escritura pública otorgada por ambas partes. Por su parte, el artículo 178 del Reglamento Notarial, tras su modificación operada en virtud del artículo 1.noventa y tres [sic] del Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, de modificación del Reglamento Notarial, a entender de esta parte no puede constituir fundamento de la denegación. En todo caso, como señalábamos en el apartado anterior, la Nota inserta en la escritura de compraventa se refiere a su resolución por incumplimiento de la condición suspensiva y dicha condición, tal y como quedó pactado en virtud de las cláusulas quinta y sexta del contrato de compraventa, no afectaba en modo alguno a las fincas registrales 22.263 y 22.255, por lo que aún no resultando admisible que se tenga por resuelta la compraventa en base a una declaración unilateral de la parte vendedora realizada sin fundamento y respecto de la que no concurren los requisitos necesarios para su acceso al Registro, menos aún deberá admitirse que dicha resolución, en base al incumplimiento de una condición, pueda afectar a fincas absolutamente ajenas a la misma. En definitiva, y como tiene declarado esa Dirección General, la constancia del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones requiere la demostración fehaciente de la realidad del hecho y, no siendo así, es imprescindible el consentimiento de ambas partes contratantes o resolución judicial que así lo declare. Así se resolvía en la Resolución de 25 de enero de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en un recurso interpuesto contra la negativa de un Registrador de hacer constar en el Registro el incumplimiento de las condiciones suspensivas, publicada en el BOE de 12 de marzo de 2012, a cuyo contenido nos remitimos. En su virtud, Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que teniendo por presentado este escrito recurso en tiempo y forma, se digno admitirlo y previos los trámites legales oportunos interese se dicte resolución por la que se revoque el fundamento de derecho segundo de la calificación recurrida, ordenando la anotación registral de este hecho en el Registro competente, con cuanto además proceda».

IV

Mediante escrito, de fecha 25 de octubre de 2017, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Consta que el registrador dio traslado del recurso al notario autorizante, sin que éste formulara alegaciones. Además, en dicho informe consta, entre otras circunstancias, lo siguiente: «Con posterioridad a la extensión de dicha nota, consta la presentación a las diez horas y seis minutos del día 12 de septiembre de 2017, bajo el asiento 53 del Diario 62, de copia de la escritura autorizada en Sevilla, el treinta y uno de agosto del año dos mil diecisiete, por el Notario don José

Montoro Pizarro, protocolo 1181/2.017, por la que “Aguas, Caminos y Carreteras, SA”, cede y adjudica a la mercantil “Firmes y Asfaltados del Sur, SL”, las fincas 22255 y 22263 de Coria del Río. Dicha Dación y cesión queda sometida a la condición suspensiva consistente en que las fincas queden inscritas a nombre de Aguas, Caminos y Carreteras, S.A. tras la calificación y despacho de la escritura de compraventa de fecha 4 de julio de 2016 a la empresa Inmodove S.L otorgada ante el notario de Sevilla D. Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi bajo el número de su protocolo 2825 o que se resuelva judicialmente o extrajudicialmente la citada compraventa respecto de las fincas objeto de esta dación».

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9, 11, 17, 18, 20, 23, 24, 32, 33, 34, 37, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 606, 608, 609, 1095, 1115, 1116, 1124, 1219, 1255, 1256, 1259, 1261, 1281 y siguientes, 1462, 1473 y 1504 del Código Civil; 4.2.a), 7.10 y 15.1 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; 178 del Reglamento Notarial; 7, 51.6.^a y 59 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 12 de marzo de 1993, 20 junio de 2000 y 16 de marzo de 2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 11 de septiembre de 2002, 12 de mayo y 4 de diciembre de 2010, 15 de enero, 13 de febrero y 19 de diciembre de 2012 y 28 de noviembre de 2017.

1. Mediante la escritura otorgada ante el notario de Sevilla, don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día 4 de julio de 2016, la sociedad «Aguas, Caminos y Carreteras, S.A.», vendió a la ahora recurrente, «Inmodove, S.L.», las fincas registrales 22.255, 22.257, 22.259, 22.263, 22.269, 22.273, 22.275, 22.279 y 22.285, de Coria del Río, en el precio, la forma y el plazo de pago que se indican en el título, pactándose una condición suspensiva y con determinado acuerdo sobre la entrega de la posesión y transmisión del pleno dominio de las referidas fincas, todo ello en los términos que se transcriben en el apartado I de los «Hechos» de esta Resolución.

La citada escritura fue objeto de una primera presentación en formato electrónico el mismo día de su autorización (4 de julio de 2016); y el día 13 de julio de 2017 se presentó al Registro, nuevamente, copia electrónica de la misma, aportándose el día 6 de septiembre de 2017 copia autorizada en soporte papel expedida el día 14 de julio de 2017.

Es de interés hacer constar que en la copia de la referida escritura (otorgada el día 4 de julio de 2016) presentada al Registro en el año 2017 –cuya calificación es objeto de este recurso–, consta lo siguiente: «Nota.–Mediante escritura otorgada ante mí, el día cinco de enero de dos mil diecisiete, con número 29 de mi protocolo, la presente compraventa, ha quedado resuelta, por incumplimiento de la condición suspensiva. Doy fe. Pablo G-Alviz. Rubricado».

Según el único defecto que se impugna, el registrador de la propiedad deniega la inscripción solicitada por el siguiente motivo: «2º.–Sin perjuicio del defecto anterior, la eficacia del negocio formalizado en el título aquí calificado queda en entredicho y eventualmente desvirtuada por la circunstancia relevante de resultar tanto de la copia autorizada electrónica que fue presentada a inscripción, como de la aportada luego en soporte papel, una nota extendida por el notario don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi –después de la diligencia de 6 de julio de 2017–, en la que hace constar que por escritura otorgada ante el mismo el día 5 de enero de 2017, con el número 29 de su protocolo, “la presente compraventa, ha quedado resuelta, por incumplimiento de la condición suspensiva”, no siendo posible, por tanto, practicar la correspondiente inscripción sin que judicialmente se declare la plena eficacia de tal negocio (artículos 1219 del Código Civil, 178 del Reglamento Notarial). Defecto insubsanable».

El recurrente alega, en esencia, lo siguiente: a) que la declaración unilateral de resolución del contrato por incumplimiento de la condición suspensiva no es causa suficiente para no admitir la inscripción, y no sería cierto que la resolución afecte a la totalidad del contrato de compraventa, pues el establecimiento de tal condición afectaría a siete de las nueve fincas transmitidas, toda vez que hay dos fincas que quedan libres de

tal condición (las registrales 22.255 y 22.263 de Coria del Río); b) que la claridad de la cláusula quinta no deja lugar a interpretaciones sobre cuál fue la voluntad de las partes y cierra la puerta a la posibilidad de que la declaración unilateral de resolución contractual de la vendedora pudiera tener efectos registrales; menos aún que dicha declaración pueda afectar a la totalidad de las fincas objeto de compraventa, habiéndose excluido del sometimiento a condición suspensiva a dos de ellas. Por ello, aunque se hubiera pactado expresamente que el vendedor quedaba facultado para resolver unilateralmente el contrato y dado que su cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes tal y como resulta del artículo 1256 del Código Civil, tal facultad habría de interpretarse en el sentido de que el vendedor quedaría legitimado para acreditar en el Registro de la Propiedad que se ha producido el incumplimiento de la condición pactada, ya que el cumplimiento de la condición no puede derivarse de la sola afirmación que en tal sentido formule la parte beneficiada aunque así se hubiera estipulado, por lo que, menos aún, en el caso de no ser así. Por ello se requerirá en todo caso la demostración fehaciente de la realidad del hecho y no siendo así, resultará imprescindible el consentimiento de ambas partes contratantes o resolución judicial. En este supuesto se ha dado validez a la declaración unilateral por la que se da por resuelto el contrato de compraventa, y c) que la nota inserta en la escritura de compraventa se refiere a su resolución por incumplimiento de la condición suspensiva y dicha condición, tal y como quedó pactado en virtud de las cláusulas quinta y sexta del contrato de compraventa, no afecta en modo alguno a las fincas registrales 22.255 y 22.263, por lo que aun no resultando admisible que se tenga por resuelta la compraventa con base en una declaración unilateral de la parte vendedora realizada sin fundamento, y respecto de la que no concurren los requisitos necesarios para su acceso al Registro, menos aún deberá admitirse que dicha resolución, con base en el incumplimiento de una condición, pueda afectar a fincas absolutamente ajenas a la misma. Y que, en definitiva, como tiene declarado esta Dirección General, la constancia del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones requiere la demostración fehaciente de la realidad del hecho, y no siendo así es imprescindible el consentimiento de ambas partes contratantes, o resolución judicial que así lo declare.

2. Expuestos los antecedentes y antes de entrar en el examen del fondo del recurso, no puede olvidarse el contenido de diversos preceptos, tanto de la Ley Hipotecaria como de la Ley del Notariado, que cobran especial relevancia en el presente caso.

En primer término, y conforme al artículo 18 de Ley Hipotecaria, los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. En segundo término, este recurso, por así disponerlo el artículo 326.1.º de la misma ley, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por otra parte, el artículo 17 bis, apartado 2, b), de la Ley del Notariado establece que los documentos públicos autorizados por notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes.

3. Respecto de la escritura calificada, debe precisarse que aun cuando en la estipulación quinta se expresa que «(...) la presente compraventa queda sometida a la condición suspensiva consistente en que la compradora abone a la vendedora el precio pactado en la cláusula tercera en los plazos establecidos al efecto (...)», en la estipulación sexta se establece que «las Partes acuerdan expresamente que la entrega de las Fincas por la vendedora a la compradora y, en consecuencia, la transmisión de la plena propiedad de las mismas, se produce respecto de las fincas 22.263 y 22.255 al tiempo del otorgamiento de la presente escritura y del resto, sobre las que se constituye condición suspensiva, una vez se cumpla la citada condición en los términos y forma pactada en la cláusula quinta». Y, habida cuenta de la referencia que en dicho título se hace a la

resolución de la compraventa «por incumplimiento de la condición suspensiva», cabe recordar la doctrina de esta Dirección General sobre el pacto de reserva de dominio según la cual, admitida la plena validez de tal pacto en el ámbito de los bienes inmuebles, la compraventa que lo incorpore debe tener acceso al Registro de la Propiedad. Como expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1993, «el pacto de reserva de dominio tiene plena validez, según doctrina uniforme de esta Sala [SS. 16-2-1894, 8-3-1906, 30-11-1915 y 10 enero y 19 mayo 1989 (RJ 1989\3778)]; en la compraventa, supone que el vendedor no transmite al comprador el dominio de la cosa vendida hasta que éste le pague por completo el precio convenido, significa una derogación convencional del artículo 609 del CC en relación con los artículos 1461 y concordantes y aunque se entregue la cosa no se transmite la propiedad, viniendo a constituir, como cualquier otra cláusula que se establezca con tal fin, una garantía para el cobro del precio aplazado, cuyo completo pago actúa a modo de condición suspensiva de la adquisición por el comprador del pleno dominio de la cosa comprada, y verificado tal completo pago se produce “ipso iure” la transferencia dominical; no afecta, pues, a la perfección, pero sí a la consumación, sin que se desnaturalice el concepto jurídico de la compraventa ni se prive a los contratantes, una vez perfecta aquélla por el libre consentimiento, del derecho a exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones esenciales de la misma».

Ha sido en el ámbito de la regulación de los bienes muebles donde ha encontrado el reconocimiento legal: artículos 4.2.a), 7.10 y 15.1 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles (y su antecedente de los artículos 3, 6 y 23 de la Ley 50/1965, de 17 de julio, sobre venta de bienes muebles a plazos), y 4 de la Orden de 19 de julio 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles. A pesar del escaso reconocimiento normativo en el ámbito inmobiliario (vid. arts. 132 a 137 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial), no deja de ser cierto su pleno reconocimiento jurisprudencial. Y es que, con independencia del mayor o menor desarrollo normativo en uno y otro ámbito, su fundamento, su razón de existir es la misma: el principio de autonomía de la voluntad de las partes consagrado en el artículo 1255 del Código Civil. Como afirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 junio de 2000, «el artículo 609 del Código Civil, en orden a la adquisición de la propiedad, no es tan absoluto que no admita en su régimen adquisitivo modificaciones por voluntad de los interesados en el negocio jurídico de que se trate o en el que sea su consecuencia, ni es tan negativo que por mor de esas modificaciones arrastre la nulidad del título que las recoja, porque su incorporación al tipo la permite el artículo 1255 del propio Código con carácter general siempre que el tipo de contrato que así se cree no obedezca a una causa torpe que contraría la ley, la moral o el orden público y más aún si la propia ley lo ha previsto».

Aunque el pacto de reserva supone la dilación de la transmisión del dominio a un momento posterior, el del completo pago del precio, no por ello deja de desenvolver unos efectos que han sido reconocidos reiteradamente por la jurisprudencia y que merecen la oportuna protección del Registro. Como afirma la Sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 16 marzo de 2007: «(...) mientras el comprador cumpla en todo o en parte, el vendedor carece de poder de disposición sobre el objeto, que no puede ser embargado en procedimiento de apremio a no ser que éste se límite a los derechos que pudieran tener el sujeto sobre el mismo (...) Estas situaciones producen, asimismo, para el vendedor, estando pendiente el pacto de reserva de dominio (sentencias de 19 de mayo de 1989 y 12 de marzo de 1993 y mientras el comprador cumpla normalmente su obligación de pago, conforme sucedió en la controversia, que carezca de poder de disposición respecto al bien que vendió, así como, y por ello, de facultades de transmisión del mismo a terceros, tanto en forma voluntaria como forzosa –y los embargos son un anticipo de esta última modalidad–; por lo que a la compradora le asiste, “pendente conditione”, el indudable derecho del ejercicio de la tercería de dominio sobre la vivienda adquirida y trabada en embargo por deudas propias de quien se la vendió, a las que es totalmente ajena».

Por eso, según la Resolución de esta Dirección General de 4 de diciembre de 2010, «sin necesidad de entrar en la determinación de la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio en la compraventa y de la titularidad registral que ostenta el comprador, es indudable que ésta tiene alcance jurídico real y que en nuestro ordenamiento aquella estipulación, por la cual, pese a la inmediata entrega (que en el presente caso se realiza mediante el otorgamiento de la escritura –artículo 1462 del Código Civil–), se supedita o aplaza el traspaso dominical pleno del bien vendido a la íntegra realización del pago del precio convenido y aplazado, origina una situación que equivale sustancialmente, en los efectos prácticos, a las que crea la denominada condición resolutoria explícita, en tanto en cuanto la falta de pago del precio comporta la resolución del contrato –título que sirve de base a dicha titularidad jurídico real– y la extinción de esa titularidad del comprador (cfr. artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 7.10 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles)». En el mismo sentido, la Resolución de 12 de mayo de 2010, de lo que se infiere que también en estos casos habrían de observarse determinadas garantías que respecto de la condición resolutoria y su ejercicio ha exigido reiteradamente este Centro Directivo.

No obstante, como ha puesto de relieve la Resolución de 28 de noviembre de 2017, no puede afirmarse que el pacto de reserva de dominio no es más que una condición o causa resolutoria de las contempladas en el artículo 1504 del Código Civil. A pesar de que en la Resolución de 4 de diciembre de 2010 se afirmó la identidad práctica entre pacto de reserva de dominio y condición resolutoria, esa identidad que no tuvo otra finalidad que aplicar el régimen jurídico previsto para esta última (artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario), con el fin de no dejar desprotegidos ni al adquirente ni al acreedor embargante de su derecho.

Lo cierto es que en la compraventa de inmueble con precio aplazado garantizado con condición resolutoria el comprador adquiere el dominio y desde ese momento puede disponer de él con entera libertad, así como sus acreedores pueden dirigirse contra el pleno dominio adquirido como parte de su patrimonio afecto al cumplimiento de sus obligaciones. El vendedor se desprende del dominio y no puede enajenarlo ni gravarlo ni sus acreedores dirigirse contra él. Y todo ello sin perjuicio de que incumplida la obligación de pago se produzca, «ipso iure», la resolución contractual y que dicha circunstancia sea oponible a terceros en caso de que resulte su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de compraventa con precio aplazado y pacto de reserva de dominio el comprador adquiere la posesión de la cosa y no puede enajenarla ni gravarla (artículo 4 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles), estando limitada la acción de sus acreedores a la posición jurídica adquirida (vid. regla decimoquinta de la Instrucción de esta Dirección General de 3 de diciembre 2002). El vendedor por su parte, pese a conservar el dominio, está limitado por el derecho del comprador y sólo puede disponer de su derecho respetando su posición jurídica como sólo puede ser embargado su derecho en los mismos términos. Al igual que en el caso de la condición resolutoria, el incumplimiento de la obligación de pago da lugar a la resolución contractual con efectos frente a terceros si consta debidamente inscrito, pero esta identidad de efectos en caso de impago no altera el hecho de que durante el periodo de pendencia los efectos son radicalmente distintos, lo que justifica sobradamente que las partes opten por una u otra fórmula de acuerdo a lo que resulte más conforme con sus intereses en ejercicio de su libertad civil.

4. Hechas las precedentes consideraciones, en el presente caso no puede ignorarse la nota extendida por el notario en la matriz de la escritura calificada sobre el hecho de haber quedado resuelta la compraventa en ella formalizada según consta en otra escritura que se reseña otorgada ante el mismo notario, pues dicha nota queda amparada por la fe pública –vid. artículos 17 bis, apartado 2, letra b), de la Ley del Notariado, 1219 del Código Civil y 178 del Reglamento Notarial–. Dado el contenido de dicha nota queda indudablemente en entredicho la virtual eficacia de la escritura de compraventa en la que aquélla ha quedado extendida; y sin que quepa analizar en este expediente la incidencia que tienen sobre la cuestión planteada los diversos documentos presentados, por cierto

claramente reseñados en la calificación impugnada; precisamente porque sólo es recurrido uno de los defectos y al examen del recurso presentado ha de ceñirse esta Resolución.

Ciertamente, el recurrente alega que la resolución que es reflejada por el notario en la referida nota, que consta en el título presentado a calificación, ha sido decretada indebida y unilateralmente por la vendedora, sin intervención de la compradora, y, además, afectaría sólo a siete de las nueve fincas objeto de la compraventa; pero tal alegación descansa en su sola afirmación, pues aquella nota transcrita en la copia presentada al Registro no precisa si la resolución afecta tan solo a parte de las fincas, y si ha tenido lugar mediante acuerdo de ambas partes formalizado en la escritura que se cita, o unilateralmente por decisión de la vendedora.

El registrador, cuya calificación ha de ajustarse a los extremos –y servirse de los medios hábiles– que señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria (y que este Centro Directivo ha tenido ocasión de precisar en múltiples Resoluciones), debe atender exclusivamente al contenido de los asientos del Registro y al título que, en este punto concreto expresa lo que expresa, pues si bien es cierto que la estipulación sexta alude a que dos fincas han sido objeto de transmisión y aparentemente quedaban excluidas del juego de la condición suspensiva, sin embargo la nota inserta en el título ni matiza ni clarifica el alcance y forma de la resolución operada. Cosa distinta es que se hubiera aportado al Registro la escritura de resolución y hubiera podido ser calificada; pero no es el caso, y la presente resolución ha de ceñirse a lo que resulta de los documentos presentados.

En consecuencia y con referencia a la –así conceptuada– resolución contractual operada, su posible inexactitud y su ámbito objetivo, en cuanto a qué fincas (de las inicialmente objeto de compraventa) afectaría, podría ser objeto de una nueva calificación presentando al Registro la copia de tal escritura resolutoria, y de no afectar a todas las fincas sino sólo a las siete afectadas por la condición –y subsanados los defectos no recurridos que pudieran afectar a la transmisión aparentemente no condicionada–, no habría obstáculo para su inscripción en favor del ahora recurrente (por ello es excesivo calificar el defecto como insubsanable), sin perjuicio de que, si la resolución no se ajustó a Derecho o la parte se siente perjudicada, quepa (dejando siempre a salvo una posible y eventual conformidad de todos los interesados plasmada en forma) que se ejerciten las oportunas acciones ante los tribunales en el proceso correspondiente, cuyos pronunciamientos producirán los efectos sustantivos y registrales que le sean propios.

Debe resaltarse que en el presente expediente se resuelve únicamente uno de los defectos de la nota de calificación, referido exclusivamente a la constatación o no del cumplimiento o incumplimiento de la condición suspensiva pactada. Pero la nota de calificación aprecia la existencia de otros defectos no recurridos.

Estas cuestiones rebasan la función calificadora del registrador, quien ante una controversia de este tipo no puede asumir la función de resolverla. Y es que, como ha declarado este Centro Directivo en múltiples ocasiones, al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes; es decir, los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). La cuestión por tanto, de no mediar conformidad de todos los interesados reflejada en tiempo y forma, ha de sustanciarse ante las instancias judiciales correspondientes, pues es evidente que en tanto la nota transcrita no quede desvirtuada en la forma que ha quedado expuesta, habrá de transcribirse en cuantas copias se expidan de la matriz en cuestión, razón por la que la resolución de este recurso, con la salvedad antes expresada, ha de ser desestimatoria, pues de lo contrario, de no tener lugar esa aclaración, el tráfico jurídico podría verse gravemente amenazado si se optara por estimar el recurso y ordenar la inscripción solicitada, con los eventuales perjuicios que eventualmente pudieran seguirse para terceros.

Por todo ello el defecto impugnado debe ser mantenido, sin perjuicio de la posibilidad que tiene el interesado de presentar a calificación la referida escritura de resolución de la

compraventa, de suerte que el registrador pueda apreciar si el contenido de la misma es o no suficientemente obstativo a la inscripción pretendida.

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

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 enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.