

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13031 *Resolución de 11 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Huelva n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia acompañada de otra de subsanación.*

En el recurso interpuesto por don C. G. T. G., abogado, en nombre y representación de don J. A. G. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Huelva número 3, doña María de las Mercedes Núñez Navarro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia acompañada de otra de subsanación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de febrero de 2019 por el notario de Huelva, don Emilio González Espinal, con el número 200 de protocolo, en unión de otra de subsanación de la misma otorgada el día 10 de junio de 2019 ante el mismo notario, con el número 793 de su protocolo, al fallecimiento de doña A. A. M. se adjudicaba a don J. A. G. M. la finca registral número 21.124 de Huelva del Registro de la Propiedad de Huelva número 3, solicitándose, asimismo, que quedase sin efecto la condición suspensiva que gravaba la citada finca y a la número 78.243 del mismo Registro y se inscribiese a favor de doña A. A. M. la finca registral número 21.124 y a favor de la entidad mercantil «Tempa Grupo Inmobiliario, SA» la finca registral 78.243.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Huelva número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º 1162 del año 2022.
Asiento n.º 1145 del Diario 71, de fecha 23/02/2022.
N/Ref. 257.

Presentante: T. G., C. G.

Notario: Emilio González Espinal.

Protocolo: 200/2019 de 13/02/2019.

Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria.

Hechos:

I. Documento presentado a inscripción: Escritura cuyos datos constan al principio, en unión de otra de subsanación de la misma, otorgada en Huelva, el diez de junio de dos mil diecinueve, ante el Notario don Emilio González Espinal, número 793/2.019 de protocolo, en cuya virtud, al fallecimiento de A. A. M., se adjudica a J. A. G. M. la finca número 21124 de Huelva, solicitándose asimismo, quede sin efecto la condición suspensiva que grava a la citada finca y a la número 78243 de Huelva, y se inscriba a favor de doña A. A. M. la finca 21124 y a favor de “Tempa Grupo Inmobiliario SA” la finca 70243.

II. Tal y como se advierte en la anterior nota de calificación, la documentación aportada adolece de los siguientes defectos:

Para revertir las fincas permutadas a sus dueños anteriores, es preciso el consentimiento o ratificación de todas las partes contratantes. En el presente caso falta el consentimiento o ratificación de la entidad “Tempa Grupo Inmobiliario SA”, no constando tampoco realizado el requerimiento por vía notarial –o judicial– a la citada entidad, titular registral de la finca cuya adjudicación se pretende; resultando de los datos obrantes en este Registro que la citada entidad está incluida en el fichero Concursal, por lo que podría ser necesario el consentimiento o ratificación del Administrador Concursal.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 18 y 38 de la Ley Hipotecaria, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 10/01/2001 y 12/02/2015.

A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada.

Los defectos se califican de subsanables. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la recepción de la notificación de la calificación que precede.

Contra esta calificación, los interesados podrán: (...)

Huelva, quince de marzo del año dos mil veintidós. La registrador, María de las Mercedes Núñez Navarro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. G. T. G., abogado, en nombre y representación de don J. A. G. M., interpuso recurso el día 13 de abril de 2022 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Fundamentos jurídicos:

Regula la figura de la condición nuestro Código Civil en el artículo 1.113 y siguientes. El citado artículo distingue entre condición suspensiva y resolutorias. En las primeras depende de un evento futuro y más o menos incierto el nacimiento de la relación jurídica, de forma que, como dice el artículo 1.114 del mismo cuerpo legal la adquisición de derechos en la condición suspensiva depende de ese acontecimiento.

La condición suspensiva pactada en la escritura reseñada como número 1 del presente recurso, es realmente una condición de posible cumplimiento y acreditación y no está prohibida ni es contraria a las buenas costumbres (artículo 1.116 del Código Civil).

Y, como indica el artículo 1117 del Código Civil, plenamente aplicable a este caso, la condición de que ocurra algún suceso en un tiempo determinado extinguirá la obligación desde que pasare el tiempo o fuera ya indubitable que el acontecimiento no tendrá lugar.

Desde un punto de vista registral, siguiendo la sana doctrina de Don Ramón María Roca Sastre y sus continuadores en su obra Derecho Hipotecario (9.ª Edición del año 2007), afirmamos que en el caso de que la condición suspensiva pactada quede incumplida la expectativa de derecho se desvanece o extingue de manera automática y habiendo cesado la situación de pendencia, los resultados extintivos deben reflejarse en los libros del Registro de la Propiedad, a fin de poner de acuerdo el contenido del Registro con la realidad jurídica extra registral.

Es de aplicación lo previsto en los artículos 23 de la Ley Hipotecaria y 56 de su Reglamento, si bien, debido a su insuficiencia normativa y en parte a su inexactitud, constituyen preceptos que, en cierta medida resultan inservibles. Por ello, en rigor, la norma aplicable, y que en la práctica se aplica, es la siguiente: el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias, se hará constar en el

Registro, bien por nota marginal, si consume o consolida el derecho últimamente inscrito, o bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda o por una cancelación, según los casos, si la resolución o extinción llegan a verificarse.

En el caso concreto corresponde extender una cancelación al tratarse de un incumplimiento de una condición suspensiva.

Sobre los documentos necesarios para hacer constar registralmente el incumplimiento de una condición suspensiva.

Según la Resolución de 10 de enero de 1944, el cumplimiento de las condiciones puede justificarse en el Registro, bien por la notoriedad del suceso, bien por la documentación que ponga de relieve en los casos legalmente previstos la inexactitud de los mismos, bien por decisión judicial que así lo declare.

Una regla general es la innecesariedad de justificar las circunstancias, de carácter negativo (prueba diabólica), siendo suficiente que en el Registro no conste nada en contrario. La aplicación de esta doctrina resulta fácil tratándose del incumplimiento de las condiciones suspensivas que deban tener cumplimiento dentro de determinado plazo, con tal que haya transcurrido el plazo que conste en el Registro y que de éste no aparezca nada en contrario, sin necesidad de presentar documento acreditativo de tal incumplimiento, el cual, por otra parte sería difícil de conseguir.

Sobre el consentimiento:

El consentimiento de la entidad mercantil Tempa Grupo Inmobiliario SL fue prestado de modo íntegro y claro en la escritura de permuta reseñada. Allí con toda luminosidad se estableció la condición suspensiva, su contenido, su plazo y su forma de acreditarse. Nada hay que consentir de nuevo ni ratificar. Ninguna norma jurídica lo exige. Ello sólo conduciría a judicializar un asunto innecesariamente, con el consiguiente perjuicio para mi representado que, por la mera inacción de una sociedad que ha incumplido su obligación y se encuentra en concurso de acreedores, vería ejecutar el préstamo hipotecario que grava la finca que actualmente habita, sin poder recuperar la propiedad de la finca de su madre, la cual está actualmente ocupada de manera ilegal, al haberse abandonado de hecho por la sociedad Tempa Grupo Inmobiliario SL y su administración concursal, encontrándose, por tanto literalmente en la calle al carecer de otra vivienda. Por lo demás, deseo hacer constar que mi representado, en procedimiento instado a través de abogado de oficio, ha sido privado del ejercicio de la acción de desahucio de la casa de su madre, como hemos dicho ocupada por extraños ilegalmente, por carecer de habilitación para ello al no constar como propietario en el Registro de la Propiedad.

Sobre los fundamentos jurídicos de la calificación:

Ley Hipotecaria. Artículos 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. Son ciertamente aplicables, como indica la señora registradora, aunque, a nuestro juicio, de ellos en modo alguno se deriva la conclusión a que se llega en la calificación recurrida.

En concreto, respecto del artículo 38 de la citada Ley Hipotecaria, que dice que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, deseamos hacer constar que el asiento cuya cancelación se solicita ha sido inscrito de conformidad con el artículo 9.2 de la citada Ley, o sea, con condición suspensiva.

Resoluciones de la Dirección General citadas en la calificación negativa objeto de recurso.

– La que se identifica como de fecha 10/01/2001 (3182) publicada en el BOE del 15 de febrero de 2001, entendemos nada resuelve respecto al asunto objeto de este recurso limitándose a no admitir el recurso objeto de esa resolución porque devuelve las actuaciones a fin de que por el Registrador se formule una verdadera calificación y, o bien se señalen los defectos que a su juicio impiden la inscripción, o bien se acceda a ésta.

– La que se identifica como de fecha 12/02/2015, entendemos ser la publicada en el BOE de fecha 10/03/2015 (2565), sin perjuicio de que en sus fundamentos de derecho, 2, apartado A diga que “la prueba del cumplimiento o incumplimiento de una condición es una de las cuestiones más problemáticas desde el punto de vista registral, debido al estrecho margen probatorio que cabe en este tipo de procedimientos y al hecho de que para verificar tal cumplimiento o incumplimiento es preciso atender frecuentemente a hechos o circunstancias extrajudiciales, como ya puso de manifiesto la Resolución de 7 de octubre de 1929. Cabe señalar como pauta general que ese cumplimiento o incumplimiento puede acreditarse, bien por la notoriedad del hecho o acontecimiento en que consiste la condición, para lo que resultan de gran utilidad las actas notariales, bien por la documentación que ponga de relieve el hecho, bien por la decisión judicial que así lo declare, por lo que la constancia del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones requiere la demostración fehaciente de la realidad del hecho, y en su defecto es imprescindible el consentimiento de todos los contratantes o la resolución judicial”, lo que entendemos favorece nuestra tesis, es lo cierto que la resolución gira sobre una condición resolutoria, institución distinta de la condición suspensiva y que, por tanto, no entendemos aplicable al supuesto ahora objeto de recurso».

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 5 de mayo de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.2.º, 7, 11, 23, 37 y 82 de la Ley Hipotecaria; 56 y 238 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 1944, 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987, 4 de marzo de 1993, 16 de octubre de 1991, 12 de junio de 1999, 15 de febrero de 2002, 22 de julio de 2004, 12 de mayo y 7 de diciembre de 2010 y 25 de abril de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de marzo de 2021.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible una escritura de herencia en la que solicita la cancelación de una condición suspensiva por su incumplimiento y que se reinscriban las fincas permutadas a favor de sus dueños anteriores.

Dicha condición suspensiva inscrita señala que «ambas partes someten el contrato objeto de la presente a la condición suspensiva siguiente: la entidad mercantil se obliga en el plazo de seis meses a contar desde el día del otorgamiento de la escritura que inscribo, a inscribir en el Registro la escritura de cancelación de la hipoteca constituida a favor de Monte de Piedad y Caja de ahorros de Córdoba que grava la finca 78.243. El cumplimiento de la condición se acreditará con el mero hecho de la inscripción de dicha escritura en el Registro».

La registradora señala como defecto que es necesario el consentimiento de todas las partes contratantes; resultando de los datos obrantes en este Registro que la citada entidad está incluida en el Fichero Concursal, por lo que podría ser necesario el consentimiento o ratificación del administrador concursal.

El recurrente opone que el consentimiento de la entidad mercantil fue prestado de modo íntegro y claro en la escritura de permuta reseñada. Allí se estableció la condición suspensiva, su contenido, su plazo y su forma de acreditarse. Nada hay que consentir de nuevo ni ratificar. Ninguna norma jurídica lo exige.

2. Este Centro Directivo –en la Resolución de 12 de mayo de 2010– ha afirmado lo siguiente: «(...) como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, es indudable en nuestro ordenamiento que el propietario puede disponer de sus bienes, y, por ende, constituir gravámenes sobre ellos, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes (artículo 348 del Código Civil). No sólo se permite la

constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de trascendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7.º del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos y, en concreto (cfr. artículos 647 del Código Civil y 11. 23 y 37 de la Ley Hipotecaria) sujetarlos a condición, término o modo. Pero es también cierto que esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de contratación, libertad del tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987 y 4 de marzo de 1993, entre otras).

Como señalan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de octubre de 1991 y 12 de junio de 1999, cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición, si se señaló plazo para su cumplimiento, o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas –actual una, expectante la otra– pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido. En tal caso, para la verificación y consiguiente inscripción –pero libre de la condición impuesta– de actos dispositivos sobre el dominio objeto de la transmisión se precisará la actuación conjunta de ambos titulares. En el segundo, no podrá deducirse ya de los asientos del Registro la coexistencia de esas dos titularidades sino, por el contrario, la extinción de una de ellas y la consolidación de la otra, aunque resulte indeterminado en favor de cuál de los dos sujetos de la transmisión se produjo la consolidación. En esta hipótesis, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, así como el necesario respeto de la similar posición registral que corresponde al otro de los sujetos en cuyo favor pudo producirse la consolidación (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), impedirán la inscripción de la posterior transmisión del dominio otorgada exclusivamente por uno de ellos en tanto no se acredite debidamente que el desenvolvimiento de la condición se realizó a su favor (vid. artículos 3 y 23 de la Ley Hipotecaria y 56 y 238 del Reglamento Hipotecario). Estos extremos deben valorarse a la luz de lo dispuesto en el artículo 9. 2.ª de la Ley Hipotecaria, en el que se prevé expresamente entre las circunstancias que deben constar en la inscripción las «condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere» que consten en el título, extremo que reitera el artículo 51.6.ª del Reglamento Hipotecario. En su aplicación no concurre ningún obstáculo para que pueda acceder al Registro una transmisión sujeta a condición suspensiva, siempre que se fije un plazo en que dicha condición se haya de considerar cumplida o incumplida –a fin de evitar que las respectivas titularidades queden en permanente situación de pendencia (cfr. Resolución de 22 de julio de 2004)–, facilitando con ello la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral... la jurisprudencia del Tribunal Supremo preconiza una interpretación restrictiva del artículo 1115 del Código Civil, entendiendo que el precepto reseñado se está refiriendo a las condiciones puramente potestativas, no a las simplemente potestativas.

Para el Tribunal Supremo se considera válida la condición cuando no depende del mero arbitrio del obligado (vid. Sentencias de 13 de febrero de 1999, 16 de mayo de 2005 y 28 de junio de 2007, entre otras y Resoluciones de esta Dirección General de 15 de febrero de 2002 y 22 de julio de 2004). En el caso que nos ocupa, no depende

de la exclusiva voluntad del deudor ni subrogarse en el préstamo hipotecario inscrito ni obtener financiación, lo que en la época actual se revela evidente. Por lo demás, no resulta ocioso señalar la existencia de una clara causa justificativa suficiente de la concreta condición suspensiva pactada en la actual situación socioeconómica (cfr. artículo 3.1 del Código Civil), por cuanto la eventual disminución del precio de los activos inmobiliarios puede producir un incremento del riesgo para el vendedor de ser requerido de pago en razón a la responsabilidad personal derivada del préstamo garantizado con hipoteca en la hipótesis de venta de la finca hipotecada con pacto de subrogación del comprador en la obligación personal garantizada, a que se refiere el párrafo primero del artículo 118 de la Ley Hipotecaria, en caso de que el acreedor no preste para ello su consentimiento expreso o tácito... si se admite que se trata de una condición suspensiva que afecta a la consumación del proceso transmisivo, no habrá pacto comisorio ya que el vendedor no dejará de ser propietario del bien en tanto no se verifique el pago del precio. Si, por el contrario, se considera que es una condición resolutoria, el pacto está expresamente reconocido en nuestro sistema en este supuesto (cfr. artículos 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario). Por otra parte, aunque la condición suspensiva estipulada no constituye propiamente un pacto de reserva de dominio, refuerza la argumentación anterior la idea de que también en el caso –que no se da en este supuesto de hecho– de que se hubiese pactado esta reserva, tampoco podría prosperar la calificación recurrida. En efecto, doctrinalmente las posiciones mantenidas sobre la naturaleza jurídica de estos pactos son muy divergentes, si bien mayoritariamente se considera lícito el pacto. Así, una primera posición, considerada tradicional, configura al pacto de reserva de dominio como una condición suspensiva para la adquisición de la propiedad por parte del comprador. Otra entiende que el pacto de reserva de dominio entraña una auténtica condición resolutoria. Se ha sostenido también que la propiedad no corresponde al comprador ni al vendedor, estableciéndose entre ellos una especie de condominio temporal; también se ha tratado de subsumir este pacto dentro de las denominadas titularidades fiduciarias o con función de garantía o asimilarlo al dominio directo y útil para comprador y vendedor. Igualmente son diversas las posiciones que sobre este tema ha sostenido la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, pero sin cuestionar en ningún caso ni la validez y licitud del pacto, ni negar todo efecto de mutación jurídico-real al mismo (cfr. artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento), y ello sin perjuicio del carácter limitado, temporal o condicional del derecho del comprador sujeto a tal pacto (cfr. Sentencias de 16 de julio de 1993, 3 de julio de 1996, 10 de febrero de 1998, 28 de diciembre de 1999, 20 de junio de 2000, 14 de octubre de 2003, y 16 de marzo de 2007)».

3. El artículo 23 de la Ley Hipotecaria regula (de forma bastante imprecisa, según la doctrina más autorizada) el asiento que debe efectuarse en el Registro como consecuencia del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, y el 53 de su Reglamento las circunstancias que deben constar en el asiento correspondiente.

Sin embargo, no se precisa cómo debe acreditarse el cumplimiento o incumplimiento de una condición.

Ya la Resolución de este Centro Directivo de 7 de octubre de 1929 afirmó que es este uno de los puntos más delicados de la técnica hipotecaria, pues para ello es preciso atender a hechos y circunstancias que se desenvuelven fuera del Registro.

Y la de 10 de enero de 1944 dijo que el cumplimiento (a lo que hay que equiparar el incumplimiento, a salvo el tema de la prueba de los hechos negativos) de las condiciones puede justificarse en el Registro bien por la notoriedad del suceso, bien por la documentación que ponga de relieve el hecho, bien por la decisión judicial que así lo declare. La doctrina más autorizada estima que no se pueden dar normas generales, pues los supuestos son variadísimos, siendo tal la variedad que la misma va de aquellos casos en que la demostración es fácil a otros en que será indispensable una resolución judicial.

4. En base a lo expuesto, el recurso no puede prosperar.

Apareciendo en el Registro una titularidad inscrita condicionada, en este caso suspensiva, no se ha acreditado de forma indubitada el incumplimiento de la respectiva condición para cancelar registralmente dicha titularidad (artículo 23 de la Ley Hipotecaria); en este caso, como ahora ocurre, la rectificación no podrá hacerse, dado el principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales si no media el consentimiento del titular o el oportuno pronunciamiento judicial (artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

El incumplimiento de la condición no puede derivarse de la sola afirmación que en tal sentido formule la parte negocial, en cuyo beneficio habría de producirse la inscripción, pues podrían haberse dado circunstancias extrarregistrales que hubieran impedido tal cumplimiento, en este caso, la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca que grava la finca registral 78.243 de este Registro. Sin que por otra parte se haga referencia alguna a la restitución o no del exceso de adjudicación que tuvo lugar en su día y que fue abonado por la entidad mercantil a doña A. A. M.

Tampoco nos encontramos ante la previsión de una cancelación automática., como podría ser la pactada introduciendo un plazo de caducidad de la condición.

En efecto, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero, exige para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, o bien sentencia firme, o bien escritura o documento auténtico, «en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción»; y en su párrafo segundo, como excepción a la regla, permite la cancelación de inscripciones practicadas en virtud de escritura pública, sin necesidad de sentencia firme o nueva escritura pública o documento auténtico, si el derecho inscrito ha quedado extinguido por declaración de la ley o «resulta así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva».

Esta posibilidad hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada, de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. En la escritura únicamente se pactó un plazo de seis meses para el cumplimiento de la condición, pero no un plazo de caducidad de la condición que hubiera llevado consigo la previsión de una cancelación automática.

Por último, hay que señalar que, si bien durante el período de pendencia, los efectos de las condiciones suspensivas y resolutorias son radicalmente distintos, una vez que se ha producido el incumplimiento de la primera o el cumplimiento de la segunda, se produce una identidad de efectos como así lo recoge esta Dirección General en Resoluciones de 7 de diciembre de 2010 y 25 de abril de 2019.

Entendiendo que la condición suspensiva 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 cumplimiento de la condición comporta que quede sin efecto el contrato de permuta y se extingan las titularidades inscritas.

Es por ello que, se estima aplicable la doctrina recogida, entre otras, en Resoluciones de 7 de diciembre de 2010 y 16 de marzo de 2021 y que para obtener la reinscripción de las fincas 21.124 y 78.243 a favor de sus antiguos titulares será preciso acreditar la notificación judicial o notarial a la sociedad mercantil de quedar resuelta la permuta y que la citada sociedad no se oponga a la resolución invocando la falta de algún presupuesto de la misma.

Ciertamente la notificación al deudor y su falta de oposición constituyen un presupuesto básico para que pueda tener efecto la resolución por incumplimiento.

Esta facultad resolutoria, si bien es de ejercicio unilateral, requiere para ser eficaz, sin tener que acudir a una decisión judicial que la declare, su adecuada notificación al otro contratante y que este no se oponga.

En el caso de oposición habría de acreditarse en el correspondiente procedimiento judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.