



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 6 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcoy a inscribir una escritura de compraventa.

(BOE de 12 de agosto de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Compraventa. Acceso al Registro de las condiciones.

Entre las normas en que fundamenta su calificación el registrador este cita la del artículo 1.115 del Código Civil, conforme al cual es nula la obligación condicional cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor. No obstante, cabe recordar que la propia literalidad de la norma (como acontece también respecto del artículo 1256 del mismo Código) y la gravedad de la sanción establecida han dado lugar a una interpretación restrictiva de la misma y a la habitual distinción entre las condiciones puramente potestativas, basadas en la pura arbitrariedad (pura condición de querer *-si volam, si voluero-*), y las simplemente potestativas, en las que han de valorarse otros intereses e impulsos, de suerte que rara vez se ha apreciado por la jurisprudencia la existencia de las primeras, inclinada como está a calificar como condición no invalidante aquella en que la voluntad del deudor dependa de un complejo de motivos e intereses que, actuando sobre ella, influyan en su determinación, aunque sean confiados a la valoración exclusiva del interesado. Por lo demás, son igualmente válidas las condiciones potestativas para el acreedor. En el presente caso no cabe calificar la condición pactada de puramente potestativa, toda vez que su posible cumplimiento no depende de la pura arbitrariedad del comprador, sino de la decisión de la autoridad administrativa correspondiente en ejercicio de sus competencias de ordenación territorial y control de legalidad, disponiendo ambas partes contratantes de interés legítimo para instar las actuaciones correspondientes (si es que dependieran de una iniciativa particular y no de actuaciones de la Administración Pública), con lo que se desvanecería toda duda sobre el hecho de que sólo el comprador tenga la facultad de accionar ante la administración competente. Cabe añadir que si alguna de tales actuaciones requiriese el consentimiento de la parte compradora, que es la beneficiaria de la condición, el propio artículo 1.119 del Código Civil («se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento»), impediría un posible ejercicio abusivo de la facultad resolutoria por parte del comprador.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.115, 1.119, 1.261 y 1.284.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18, 23 y 322 y ss.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 98 y 175.

En el recurso interpuesto por don Joaquín Borrell García, Notario de Valencia, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alcoy, don Luis Fernando Pellón González, a inscribir una escritura de compraventa.



www.civil-mercantil.com

Hechos

I

Mediante escritura otorgado por el Notario de Valencia, don Joaquín Borrell García, el día 17 de diciembre de 2014, número 4.393 protocolo, don A. A. C. vendió determinada finca rústica, registral número 2.769 de Alcoy, a la sociedad mercantil «Alcoinnova Parque Empresarial, S.L.», estipulándose en la cláusula sexta lo siguiente: «El presente contrato podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en los supuestos previstos en la Ley. Además, la parte compradora podrá resolver la presente compraventa, sin que nada tenga que reclamarle por tal motivo la vendedora, en el supuesto que transcurriesen siete (7) años desde la firma del presente contrato de compraventa sin que, una vez producido el desarrollo urbanístico de las fincas, convirtiéndolas en suelo urbanizable, no se hubiere iniciado los trámites administrativos para su urbanización y transformación en solares o, una vez iniciados, no se aprobase por la autoridad o autoridades administrativas competentes los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución de la oportuna actuación urbanística (incluida, por lo tanto, la urbanización y/o reparcelación) precisos para convertirlos en solares. En este caso, la parte vendedora deberá devolver a la compradora la parte del precio que hubiese percibido al tiempo de la resolución».

II

Presentado el título en el Registro de la Propiedad de Alcoy el día 17 de diciembre de 2014, fue objeto de la calificación negativa que se transcribe: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre), y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don Joaquín Borrell García, el día 17/12/2014, bajo el asiento número 279, del tomo 166 del Libro Diario y número de entrada 6.569, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Valencia Joaquín Borrell García, con el número 4393/2014 de su protocolo, de fecha 17/12/2014, ha resuelto no practicar los asientos solicitados, suspendiendo su inscripción por adolecer de los siguientes defectos: Hechos: Don A. A. C., vende la finca registral número 2.769 de Alcoi a la mercantil Alcoinnova Parque Empresarial, S.L., por (...) euros y en la cláusula sexta se pacta literalmente lo siguiente: "El presente contrato podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en los supuestos previstos en la Ley. Además, la parte compradora podrá resolver la presente compraventa, sin que nada tenga que reclamarle por tal motivo la vendedora, en el supuesto que transcurriesen siete (7) años desde la firma del presente contrato de compraventa sin que, una vez producido el desarrollo urbanístico de las fincas, convirtiéndolas en suelo urbanizable, no se hubiere iniciado los trámites administrativos para su urbanización y transformación en solares o, una vez iniciados, no se aprobase por la autoridad o autoridades administrativas competentes los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución de la oportuna actuación urbanística (incluida, por lo tanto, la urbanización y/o reparcelación) precisos para convertirlos en solares. En este caso, la parte vendedora deberá devolver a la compradora la parte del precio que hubiese percibido al tiempo de la resolución". En dicha cláusula se observan los siguientes defectos: 1.º—La indeterminación de las causas de resolución previstas en el párrafo primero de la cláusula transcrita conforme al principio de especialidad y exactitud registral. 2.º—La casuística establecida en el párrafo segundo de dicha cláusula para la posibilidad del ejercicio de la facultad resolutoria por parte del comprador determina que la amplitud de los casos determinantes de dicha resolución carezca de los requisitos necesarios para cumplir con los



principios de certeza y seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad y su publicidad proporciona frente a terceros, generando dudas en cuanto a saber cuál es la verdadera intención de las partes intervinientes (vendedor-comprador) al relegar la plena eficacia de la compraventa calificada o a una verdadera condición suspensiva o resolutoria, en la medida que como hechos determinantes de la eficacia de la condición calificada se hace referencia a la aprobación de una serie de actos urbanísticos (que no queda claro que sean simultáneos o sucesivos tales como el desarrollo urbanístico de las finca, o urbanización y transformación en solares de las mismas, o aprobación administrativa de los instrumentos de gestión y ejecución de las referidas actuaciones urbanísticas), que generan sin más una incertidumbre frente a terceros al ser actos ajenos a la voluntad de las partes intervinientes y cuya trascendencia en la repercusión de la eficacia de la escritura calificada pudieran generar, a la vista de lo expuesto, una no transmisión de la propiedad «ab initio» al depender dicha transmisión de hechos futuros, inciertos y condicionados por su propia naturaleza. Fundamentos de Derecho: De conformidad con: Sentencia del Tribunal Supremo del 15 de diciembre de 1998. Resoluciones de la Dirección de Registros y del Notariado de 15 de diciembre de 2002 (sic) y 22 de julio de 2004. Sentencias del Tribunal Supremo de 14/10/1996 y 18/07/1996. Y artículos 1.113, 1.115, 1.117, 1.118, 1.283 y 1.286 del Código Civil. Advertencias: Se advierte que no queda acreditada en el Registro de la Propiedad la situación urbanística de la finca. Se advierte que según Registro de la Propiedad la finca objeto de venta linda por linderos este y oeste con monte del Estado, lo que se comunica a los efectos oportunos. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323, 1º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Alcoi a veintiocho de enero de dos mil quince.-El Registrador.-Fdo.: Don Luis-Fernando Pellón González».

III

Las partes de la escritura calificada negativamente otorgaron otra complementaria en Valencia, el día 13 de marzo de 2015 y ante el mismo notario, don Joaquín Borrell García, bajo el número 927 de su protocolo, en la que expresamente acuerdan lo siguiente: «III. Que en consecuencia, los comparecientes según intervinen, solicitan expresamente la inscripción de la compraventa con denegación de la Condición Resolutoria si a juicio del Registrador sigue siendo apreciable los defectos indicados, sin perjuicio del correspondiente recurso gubernativo o ante la Dirección General, en caso de ser mantenidos». Y presentadas ambas escrituras de nuevo al Registro, el día 18 de marzo de 2015, recayó calificación el día 20 de marzo de 2015 (que es la que ahora se recurre), del siguiente tenor: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don Joaquín Borrell García, el día 17/12/2014, bajo el asiento número 279, del tomo 166 del Libro Diario y número de entrada 6569, que corresponde al documento otorgado por el notario de Valencia Joaquín Borrell García, con el número 4393/2014 de su protocolo, de fecha 17/12/2014, aportada el día 18 de marzo de 2.015 en unión de copia de la escritura complementaria otorgada en Valencia, el día 13 de marzo de 2015, ante el Notario don Joaquín Borrell García, número 927 de su protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados, y mantiene la Calificación negativa de fecha 28 de enero de 2015, por cuanto la calificación emitida por el Registrador de la Propiedad que suscribe se refiere al negocio jurídico de la compraventa calificada como un todo jurídico unitario, sin que pueda desligarse compraventa/condición estipulada, por afectar directamente la expresada condición a su validez y eficacia. Advertencias: Se advierte que no queda acreditada en el Registro de la Propiedad la situación urbanística de la finca. Y se advierte que según Registro



de la Propiedad la finca objeto de venta linda por linderos este y oeste con monte del Estado, lo que se comunica a los efectos oportunos.. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323, 1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Alcoi a veinte de marzo de dos mil quince.–El Registrador (firma ilegible). Fdo.: Don Luis Fernando Pellón González».

IV

El Notario autorizante interpuso recurso contra la última calificación (que reitera el contenido de la primera) el día 17 de abril de 2015, mediante escrito en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) Entiendo que para mayor claridad resulta procedente invertir el que en principio sería el orden sistemático de las dos materias del recurso. En efecto, dejando para un segundo lugar la inscribibilidad de la condición resolutoria, el primer extremo se refiere a la supuesta imposibilidad de inscribir una transmisión dominical derivada de un negocio causal de compraventa, prescindiendo de la inscripción de la condición resolutoria, máxime cuando la petición en tal sentido viene formulada por todas las partes del negocio jurídico. A juicio del recurrente tal criterio implica una vulneración flagrante del principio de rogación en el que se basa todo el sistema registral español, con arreglo al cual los negocios jurídicos, válidos y plenamente eficaces sin necesidad de la inscripción, generan derechos que pueden ser objeto de publicidad registral si sus titulares lo desean en virtud de la inscripción. En este caso media una compraventa, con la consiguiente transmisión del dominio al comprador, en la que no concurre ningún defecto que impida dicha inscripción a la que se agrega una condición resolutoria que atribuye al comprador la facultad de anular la transmisión si concurren determinadas circunstancias. Si dicho comprador decide inscribir la transmisión y prescindir de la publicidad de la expectativa jurídica que genera a su favor dicha condición, concurriendo además el consentimiento del vendedor en escritura pública, el criterio del Registrador subvierte radicalmente dicho principio de rogación y publicidad voluntaria. Según dicho criterio el negocio jurídico forma una unidad que sólo puede inscribirse como tal, es decir, unitariamente. Olvida que lo que se inscribe en el Registro no son negocios jurídicos, sino titularidades derivadas de un contrato causal; el cual debe reunir los requisitos del artículo 1.261 del Código Civil, sujetos, objeto y causa, no faltando ninguno a la compraventa citada. El presente extremo del recurso se está limitando a recordar obviedades, básicas en el sistema jurídico inmobiliario español, pero es que éstas están siendo sorprendentemente olvidadas por el Registrador; aparentemente deseoso de que el entero negocio jurídico se amolde a su calificación, lo que implica una nueva transgresión, en este caso del ámbito de la calificación según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Dicho lo cual con solicitud expresa de, que se revoque la segunda nota de calificación, toca recurrir, tal como anuncian las partes como anuncian en la escritura complementaria, la primera nota. A juicio del Registrador la condición resolutoria pactada incurre en indeterminación y es casuística. En cuanto a este último adjetivo, no parece que ninguna de las cuatro acepciones que le atribuyen el diccionario de la Real Academia implique ningún defecto que impida la inscripción. Según la nota plantea dudas sobre si la verdadera intención de las partes implica una verdadera condición suspensiva o resolutoria. A juicio del Notario recurrente a la vista de los términos de la escritura "la parte compradora podrá resolver la presente compraventa..." dicha duda sobre el efecto suspensivo o resolutorio no parece tener fundamento. Alega también que los actos de los que pende la condición resultan ajenos a la voluntad de las partes. Afortunadamente, en el caso que nos ocupa, puesto que si dependieran de dicha voluntad podría dar lugar al carácter potestativo de la condición que la invalidaría conforme al artículo 1.115 del Código Civil; siendo de notar, a efectos de lo antes indicado en cuanto a la segunda nota, que incluso en este supuesto el



único efecto sería dar la condición por no puesta, sin que ello afectare al negocio jurídico principal, a diferencia de lo previsto para la condición nula en materia sucesoria. A juicio del Notario recurrente, un vistazo somero al concepto de condición –para el caso que nos ocupa hecho incierto posterior al otorgamiento configurado, como elemento accidental del negocio jurídico, con carácter generador de una potestad para una de las partes del contrato–, salva las dudas expresadas. Si algún debate jurídico podía generarse sobre la materia se referiría precisamente al extremo contrario al reseñado en la nota, es decir, si alguno de los extremos de los hechos objetivos que configuran la condición puede vulnerar el citado artículo 1.115 del Código Civil, por tener carácter potestativo para una de las partes. Aunque dicha materia no entre en el recurso, al no hacer referencia a ningún supuesto defecto de los incluidos en la nota, entiendo que no es el caso, por cuanto: a) Ambas partes disponen del mismo interés legítimo para instar las actuaciones correspondientes, en cuanto puedan depender de una iniciativa particular y no de actuaciones de la Administración Pública. b) Si alguna de ellas requiriese el consentimiento de la parte compradora, beneficiaria de la condición, el propio artículo 1.119 del Código Civil, de aplicación más directa que analógica (entendiendo en este caso beneficiario en lugar de obligado) –"se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento"–, conlleva la solución para el caso concreto. En cuanto a la cuestión de la indeterminación, aparentemente contradictoria del concepto "casuística", la redacción establece un plazo en cuyo transcurso no deben haberse producido una serie de actuaciones afectantes a la finca, debidamente descritas, a juicio del Notario recurrente en términos inequívocos acuñados por el derecho urbanístico. La atribución del carácter de indeterminados, que la nota de calificación se limita a atribuir a la condición sin explicarlo, no parece aplicable en modo alguno».

V

Mediante escrito, de fecha 30 de abril de 2015, el Registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.115, 1.119, 1.261 y 1.284 del Código Civil; 18, 23 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98 y 175 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 2005; 14 diciembre de 2010; 13 de febrero de 2012, y 19 de mayo de 2015.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formaliza la compraventa de una finca rústica, con la siguiente estipulación: «El presente contrato podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en los supuestos previstos en la Ley. Además, la parte compradora podrá resolver la presente compraventa, sin que nada tenga que reclamarle por tal motivo la vendedora, en el supuesto que transcurriesen siete (7) años desde la firma del presente contrato de compraventa sin que, una vez producido el desarrollo urbanístico de las fincas, convirtiéndolas en suelo urbanizable, no se hubiere iniciado los trámites administrativos para su urbanización y transformación en solares o, una vez iniciados, no se aprobase por la autoridad o autoridades administrativas competentes los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución de la oportuna actuación urbanística (incluida, por lo tanto, la urbanización y/o reparcelación) precisos para convertirlos en solares. En este caso, la parte vendedora



deberá devolver a la compradora la parte del precio que hubiese percibido al tiempo de la resolución».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, existen dos defectos: «1.º—La indeterminación de las causas de resolución previstas en el párrafo primero de la cláusula transcrita conforme al principio de especialidad y exactitud registral. 2.º—La casuística establecida en el párrafo segundo de dicha cláusula para la posibilidad del ejercicio de la facultad resolutoria por parte del comprador determina que la amplitud de los casos determinantes de dicha resolución carezca de los requisitos necesarios para cumplir con los principios de certeza y seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad y su publicidad proporciona frente a terceros, generando dudas en cuanto a saber cuál es la verdadera intención de las partes intervinientes (vendedor-comprador) al relegar la plena eficacia de la compraventa calificada o a una verdadera condición suspensiva o resolutoria, en la medida que como hechos determinantes de la eficacia de la condición calificada se hace referencia a la aprobación de una serie de actos urbanísticos (...), que generan sin más una incertidumbre frente a terceros al ser actos ajenos a la voluntad de las partes intervinientes (...)».

Las mismas partes otorgaron escritura complementaria en la que solicitan expresamente la inscripción de la compraventa con denegación de la condición resolutoria si a juicio del Registrador siguen siendo apreciables los defectos indicados, sin perjuicio del correspondiente recurso ante esta Dirección General en caso de ser mantenidos.

Presentadas ambas escrituras, el registrador mantiene la inicial calificación negativa porque la misma «se refiere al negocio jurídico de la compraventa calificada como un todo jurídico unitario, sin que pueda desligarse compraventa/condición estipulada, por afectar directamente la expresada condición a su validez y eficacia».

El Notario recurrente alega que la negativa a inscribir la transmisión dominical derivada de la compraventa prescindiendo de la inscripción de la condición resolutoria, solicitada por todas las partes del negocio jurídico, implica una vulneración flagrante del principio de rogación en el que se basa todo el sistema registral español. Y, respecto de la objeción expresada por el registrador a la inscripción de la condición pactada, añade: que, a la vista de los términos de la escritura («la parte compradora podrá resolver la presente compraventa...»), dicha duda sobre el efecto suspensivo o resolutorio no parece tener fundamento; que no se produce vulneración del artículo 1.115 del Código Civil, al no depender de una de las partes el cumplimiento de la condición (causa de nulidad de ser así), y que la redacción cuestionada establece un plazo en cuyo transcurso no deben haberse producido ciertas actuaciones afectantes a la finca, debidamente descritas, a juicio del recurrente en términos inequívocos acuñados por el derecho urbanístico, de modo que no puede estimarse que tengan carácter indeterminado.

2. En general, respecto de la posibilidad de inscripción parcial de los títulos que se sometan a calificación, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador tiene que denegar o suspender la inscripción si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total negocio celebrado, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido reflejando en el asiento un negocio distinto del calificado (vid., por todas, las Resoluciones de 24 de abril de 1992; 18 de abril de 1994, y 17 de diciembre de 1996). Por ello, en materia de condición resolutoria explícita por incumplimiento de uno de los contratantes ha afirmado que, teniendo en cuenta que en el Registro de la Propiedad no se inscriben abstractamente las titularidades reales inmobiliarias, sino el completo hecho, acto o negocio que las causa, cualquiera que sea su clase, no puede desconocerse la unidad negocial tal y como aparece configurada por los otorgantes, de modo que no podrá inscribirse la transmisión y denegarse el acceso registral de la cautela resolutoria, por cuanto ello implicaría la alteración del equilibrio negocial pretendido y atribuir al negocio efectos distintos de los requeridos por los



interesados (cfr., en un caso en que se solicitaba la inscripción total, la Resolución de 16 de octubre de 1989). En estos mismos términos se ha pronunciado en Resolución de 28 de mayo de 2005, para añadir que, actualmente, el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria parte en su párrafo segundo del presupuesto de que la inscripción parcial debe solicitarla el interesado, y es evidente que -en el supuesto concreto entonces analizado- la única persona cuyo consentimiento permitiría tal inscripción parcial era el vendedor, que es el beneficiado por la condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado, sin que pudiera bastar el consentimiento del presentante.

De tal doctrina resulta que, aun cuando se trate de una estipulación que pudiera ser considerada esencial para el equilibrio negocial, puede ser excluida de la inscripción si es consentido por el contratante favorecido por ella. Así lo admite la Resolución de 20 de abril de 1989 en relación con la solicitud por el vendedor de que no se inscriba la condición resolutoria en garantía del precio aplazado (por entender el Centro Directivo que el vendedor, como único beneficiario, puede excluir de la presentación tal extremo, conforme a los artículos 425, 433 y 434 del Reglamento Hipotecario).

Por las consideraciones precedentes, en el presente caso debe accederse a la solicitud de inscripción parcial expresada por ambas partes contratantes en la escritura complementaria que, al ser aportada al Registro durante la vigencia del asiento de presentación, comporta un verdadero desistimiento parcial de su inicial solicitud de inscripción -vid. artículo 433 del Reglamento Hipotecario-. Ciertamente, esta Dirección General ha expresado que la facultad reconocida a los propios interesados para solicitar que determinados pactos o estipulaciones concretas que señalen expresamente no tengan acceso al Registro debe ser entendida sin perjuicio de que si el registrador considera que la solicitud de no inscripción afecta o altera sustancialmente el contenido del documento deniegue o suspenda la inscripción del mismo (vid. las citadas Resoluciones de 24 de abril de 1992 y 18 de abril de 1994). Pero es también cierto que, pactándose en la escritura calificada que la transmisión quede sujeta a una condición resolutoria que atribuye al comprador la facultad de dejarla sin efecto si concurren determinadas circunstancias, tiene éste interés legítimo para decidir que se inscriba la transmisión prescindiendo de la publicidad del derecho potestativo que genera en su favor dicha condición, por lo que, concurriendo además el consentimiento del vendedor en escritura pública, negarlo supondría una desnaturalización del principio de rogación.

Por lo demás, el hecho de que la estipulación cuestionada en la calificación no acceda al Registro mientras no se resuelva sobre la pretensión de su inscripción, lo único que provoca es la privación temporal de la publicidad y posible oponibilidad frente a terceros, pero nada más, toda vez que el comprador, si se cumple la condición, podrá perfectamente ejercitar su pretensión a través del procedimiento que corresponda -extrarregistralmente, por tanto-. Si, una vez inscrita la transmisión sin la condición resolutoria, el comprador transmitiera su derecho inscrito no se ve qué perjuicio puede derivarse para las partes originarias del negocio que han consentido la inscripción parcial debatida.

3. Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, en primer lugar del análisis de la condición pactada resulta inequívocamente que es una condición resolutoria y no suspensiva, pues no puede ser más claro en tal sentido el tenor de la estipulación contractual objeto de calificación.

Por otra parte, entre las normas en que fundamenta su calificación el registrador éste cita la del artículo 1.115 del Código Civil, conforme al cual es nula la obligación condicional cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor. No obstante, cabe recordar que la propia literalidad de la norma (como acontece también respecto del artículo 1256 del mismo Código) y la gravedad de la sanción establecida han dado lugar a



una interpretación restrictiva de la misma y a la habitual distinción entre las condiciones puramente potestativas, basadas en la pura arbitrariedad (pura condición de querer –«si volam», «si voluero»–), y las simplemente potestativas, en las que han de valorarse otros intereses e impulsos, de suerte que rara vez se ha apreciado por la jurisprudencia la existencia de las primeras, inclinada como está a calificar como condición no invalidante aquella en que la voluntad del deudor dependa de un complejo de motivos e intereses que, actuando sobre ella, influyan en su determinación, aunque sean confiados a la valoración exclusiva del interesado (vid. las Resoluciones de este Centro de 28 de febrero de 1984, y 15 de febrero de 2002). Por lo demás, son igualmente válidas las condiciones potestativas para el acreedor.

En el presente caso no cabe calificar la condición pactada de puramente potestativa, toda vez que su posible cumplimiento no depende de la pura arbitrariedad del comprador, sino de la decisión de la autoridad administrativa correspondiente en ejercicio de sus competencias de ordenación territorial y control de legalidad, disponiendo ambas partes contratantes –como sostiene el recurrente– de interés legítimo para instar las actuaciones correspondientes (si es que dependieran de una iniciativa particular y no de actuaciones de la Administración Pública), con lo que se desvanecería toda duda sobre el hecho de que sólo el comprador tenga la facultad de accionar ante la administración competente. Cabe añadir que si alguna de tales actuaciones requiriese el consentimiento de la parte compradora, que es la beneficiaria de la condición, el propio artículo 1.119 del Código Civil («se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento»), impediría un posible ejercicio abusivo de la facultad resolutoria por parte del comprador.

Frente a la objeción expresada por el registrador según la cual por la amplitud de los casos establecidos en la cláusula debatida para la posibilidad del ejercicio de la facultad resolutoria por parte del comprador carece de los requisitos necesarios para cumplir con los principios de certeza y seguridad jurídica que la publicidad registral proporciona frente a terceros, tiene razón el recurrente al afirmar que se trata de actuaciones descritas suficientemente, con especificación del plazo para que la condición se considere cumplida o incumplida.

Es cierto que en la cláusula calificada nada se expresa sobre la operativa de la condición resolutoria pactada respecto del procedimiento que habrá de seguir el comprador que pretenda hacer valer el cumplimiento de la misma, debiendo recordarse por ejemplo y como ha expresado recientemente este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2015, que la notificación de quedar resuelto el contrato sólo es válida si se efectúa por vía judicial o notarial, según la doctrina jurisprudencial que respecto de la condición resolutoria explícita ex artículo 1.504 del Código Civil ha fijado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 4 de julio de 2011, pues al ser una declaración de carácter recepticio se impone que el citado requerimiento llegue a poder y conocimiento del requerido, si bien es cierto también que se entiende cumplido este requisito cuando es el propio comprador requerido quien, recibido el requerimiento, voluntariamente no toma conocimiento de su contenido. Y en cuanto a la forma de la notificación en la Sala Primera del Alto Tribunal, reunida en Pleno, acordó en dicha sentencia «mantener el criterio tradicional y fijar doctrina jurisprudencial en el sentido de que no procede reconocer válidos efectos resolutorios en el ámbito del artículo 1.504 CC al requerimiento efectuado mediante burofax, por continuar siendo imprescindible en la actualidad –el legislador ha tenido oportunidad de mitigar el rigor del precepto y no lo ha hecho– que el conocimiento fehaciente del hecho notificado cuente con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial».

Pero la falta de una mayor especificación sobre dicha operativa no puede impedir la inscripción solicitada, toda vez que dicha estipulación debe interpretarse en el sentido más adecuado para que produzca efecto (artículo 1.284 del Código Civil) y, como ha declarado este



Centro Directivo en otras ocasiones (vid., por todas, la Resolución de 19 de mayo de 2015), una cosa es la inscripción del pacto y otra su eventual dinámica posterior, para obtener en su caso la reinscripción del bien de operar la resolución, pues será en ese momento, al solicitarse la reinscripción de los bienes a favor del vendedor, cuando habrán de examinarse los requisitos que sobre tal extremo se consideran ineludibles según la doctrina de este Centro Directivo – amén de los posibles obstáculos que surjan del Registro–, sin perjuicio de que también deba entonces atenderse a la naturaleza específica de este contrato y de las estipulaciones negociales pactadas por las partes. Precisamente, habida cuenta de la redacción de la cláusula resolutoria pactada en este caso, la operativa de la condición pactada, de no mediar la conformidad de la otra parte en caso de ejercitarse extrajudicialmente, requerirá inexcusablemente su ejercicio en vía judicial, y en tal sede es donde se ventilarán todas las cuestiones que procedan (causas, forma de ejercicio, etc.), por lo que no se alcanza a ver qué problemas pueden derivarse de su acceso a los libros del Registro, con las ventajas que para el tráfico son inherentes a la publicidad registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 6 de julio de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.