

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010007

RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Arnedo, por la que se deniega la inscripción de la resolución de una compraventa.

(BOE de 6 de julio de 2020)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Resolución de la compraventa por impago del precio aplazado. Condición resolutoria explícita. Consignación a favor del comprador de las cantidades percibidas por el vendedor.

Uno de los requisitos necesarios para que opere la reinscripción derivada del automatismo de la condición resolutoria explícita, ex artículos 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario, es la aportación del **documento en que se acredite que el vendedor ha consignado el importe que haya de ser devuelto al adquirente** o que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución, como exige el artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario, radicando el fundamento de este requisito en que, cuando se resuelve un contrato, se ha de proceder a la restitución de prestaciones, añadiéndose que este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil, sin que quepa pactar otra cosa en la escritura.

La **reinscripción en el Registro de la propiedad a favor del vendedor** exige por tanto consignación de las cantidades por aquél percibidas, consecuencia de los efectos *ex tunc* que, en relación a la restitución de prestaciones, determina el artículo 1123 del Código Civil, y no sólo es exigible en caso de existencia de titulares de cargas posteriores. En definitiva, en todo caso de reinscripción como consecuencia de la resolución de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita, al amparo del artículo 59 RH, es necesaria la consignación del importe que haya de ser devuelto al adquirente o -si hubiera cargas posteriores- que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.154 y 1.504.

Ley Hipotecaria de 1946, art. 82.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 59 y 175.6.^a

En el recurso interpuesto por don J. A. S. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arnedo, don Javier Álvarez de Soto, por la que se deniega la inscripción de la resolución de una compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada día 26 de marzo de 2019 ante la notaria de Arnedo, doña Susana Garzón Echevarría, se formalizó la compraventa de un inmueble pactando la condición resolutoria expresa para el caso de impago; y mediante acta notarial, autorizada por la misma notaria el día 11 de octubre de 2019, se notificó al comprador la resolución de la venta.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Arnedo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado:

Número de entrada: 1173/2019 Asiento n.º: 1171 del Diario n.º 53.

Clase del documento: Escritura Pública.

Autorizante del documento: Doña Susana Garzón Echevarría protocolo número 966/2019 de fecha once de octubre de dos mil diecinueve.

Presentante: Susana Garzón Echevarría.

Presentada copia autorizada de escritura de Reversión otorgada el once de octubre de dos mil diecinueve por el Notario de Doña Susana Garzón Echevarría bajo el número 966/2019 de protocolo, que se presentó en este Registro el veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve bajo Número de entrada: 1173/2019 que causó el asiento de presentación número 1171 del Libro Diario 53 calificada la misma conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley hipotecaria y concordantes de su Reglamento y previo examen de los Libros del Registro, el registrador que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados con base en los siguientes:

Hechos:

No se ha efectuado la consignación necesaria para el ejercicio de una condición resolutoria en garantía de pago del precio aplazado.

Fundamentos de Derecho:

– Artículo 175.6 del RH.

“Las inscripciones de venta, de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.

Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación.”

– Resoluciones de la DGRN de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991-la necesaria consignación, en caso de resolución, tanto del precio abonado como de los intereses satisfechos.

– Resolución de la DGRN de 28 de marzo de 2000 no cabe inscribir de nuevo a favor del vendedor sin que se acredite la consignación del precio satisfecho, aun cuando se hubiera pactado su retención con carácter de cláusula penal.

No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable prevista en los artículos 42.9 y 65 de la Ley Hipotecaria por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323).

Contra la presente calificación (...).

Arnedo a veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve.–El registrador (firma ilegible), Javier Álvarez de Soto».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. S. C. interpuso recurso el día 24 de diciembre de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Previa.–Constituye el Hecho base de la calificación objeto de recurso, según el texto de la propia nota, que “No se ha efectuado la consignación necesaria para el ejercicio de una condición resolutoria en garantía de pago del precio aplazado”.

Tres son los fundamentos de Derecho alegados en apoyo de la decisión:

Artículo 175.6 del RH.

“Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.

Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituidos derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación”.

– Resoluciones de la DGRN de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991- la necesaria consignación, en caso de resolución, tanto del precio abonado como de los intereses satisfechos.

– Resolución de la DGRN de 28 de marzo de 2000 no cabe inscribir de nuevo a favor del vendedor sin que se acredite la consignación del precio satisfecho, aun cuando se hubiera pactado su retención con carácter de cláusula penal.”

Concluye la nota denegatoria que “No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable prevista en los artículos 42.9 y 65 de la Ley Hipotecaria por haberse solicitado” y que “La presente calificación negativa

provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323)".

Avanzamos que, como es de ver, la Nota impugnada no concreta ni identifica, pese a estimar que se trata de un "defecto subsanable", la consistencia del "remedio" que permitiría la práctica del asiento interesado. Tratará de argumentarse cómo esta omisión (la nota no expresa en realidad a favor de quien o quienes debe realizarse la consignación), amén de representar un defecto formal que se estima incompatible con el derecho a la completa y correcta información/defensa de esta parte, guarda estrecha relación con la improcedencia en este caso de oponer a la reinscripción solicitada la falta de consignación del artículo 175.6 del RH. Dadas las circunstancias del caso planteado se estima inaplicable, lo que se somete a una más correcta consideración del Centro Directivo, el precepto reglamentario y las Resoluciones invocadas por la calificación impugnada.

Se considera, por tanto, necesario delimitar con claridad el supuesto de hecho planteado en este caso. Estos antecedentes fácticos van a diferenciarlo de otros supuestos que a primera vista parecen similares pero que son notablemente diferentes. En el presente caso nos encontramos:

1.º Una escritura de venta de un inmueble (protocolo 280 de 26.3.2019 de D.ª Susana Garzón Echevarría) en donde se pactó -e inscribió, arts. 9 LH y 51.6.ª RH- una condición resolutoria con cláusula penal.

2.º Una resolución de la venta por impago de las cantidades aplazadas debidas, con el consentimiento expreso del comprador. Al requerimiento de pago y notificación con apercibimiento de que, para el caso de no realizarlo, la compraventa se entendería resuelta, practicado de manera fehaciente (Acta notarial protocolo 966 de 11.10.2019 de D.ª Susana Garzón Echevarría), el comprador compareciente ante notario manifestó que se allanaba a la resolución de la compraventa y consiente expresamente que los vendedores reinscriban la propiedad de la nave a su nombre en el Registro de la Propiedad de Arnedo, habiendo desalojado nave y con entrega de la llaves.

3.º La inexistencia de cargas inscritas en el Registro de la Propiedad que sean necesario cancelar en el momento de la presentación en el libro diario del mismo del acta de requerimiento que contiene el consentimiento del comprador.

Atendidas esas concretas circunstancias del caso planteado, se presta esta parte a adelantar las conclusiones que un pormenorizado estudio de la legislación hipotecaria y de las resoluciones de la DGRyN sobre esta cuestión. Con base en este análisis, cuando se presenta a inscribir en un Registro de la Propiedad documento justificativo de la resolución de un asiento inscrito (en este caso de compraventa) el protocolo de actuación a observar sería el siguiente:

1. Si hay cargas posteriores inscritas: habría que consignar a favor de éstos.

2. Si no hay cargas posteriores inscritas: no habría que consignar a favor de los titulares de tales cargas, pues no existen; pero:

2.1 Si el comprador ahora resuelto no ha consentido ahora expresamente la resolución (con independencia de la cláusula penal), habría que consignar el total del importe a su favor.

2.2 Si el comprador ahora resuelto ha consentido ahora la resolución (con independencia de la cláusula penal) no sería necesaria la consignación. Es el caso presente del supuesto aquí planteado lo que implicaría la innecesariedad de la consignación solicitada por el registrador de la Propiedad de Arnedo.

Expuesto lo anterior, nos adentramos en el desarrollo de los argumentos que sustentan este recurso.

Primera.-Inadecuada aplicación en el supuesto planteado del artículo 175.6 RH.

Esta primera alegación se basa en los siguientes motivos:

1.º El artículo 175.6 RH es un precepto reglamentario que como tal, y obedece a su singular naturaleza, desarrolla una disposición de rango legal. El propio artículo 175 delimita claramente el marco o supuesto concreto de aplicación al establecer en su encabezamiento: "En consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes:"

Pues bien, el artículo 82 de la LH pertenece al Título IV sobre La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas (arts. 76 a 103). Precisamente el contenido de dicho precepto, el artículo 82, permite identificar con claridad el supuesto que desarrolla y al que resulta aplicable (no a otro distinto) el artículo 175.6 RH.

Dispone el artículo 82 LH:

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 causahabientes 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.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley.

A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo II de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Destacar, en lo que aquí resulta de interés, que el apartado 1.º del artículo 82 LH sujeta la cancelación de las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública a la concurrencia de dos requisitos alternativos: 1.º la existencia de sentencia contra la cual se halle pendiente recurso de apelación; “O”, 2.º la existencia de 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 causahabientes o representantes legítimos. Claramente el documento notarial protocolo 966 de 11.10.2019 en relación con la escritura pública protocolo 966 de 26.03.2019 son manifestación inequívoca del consentimiento de la persona a cuyo favor resultó practicada la inscripción y que manifiesta (“otorga”) el expreso consentimiento con la resolución de la compraventa y la reinscripción de la finca en el Registro de la Propiedad a favor de los vendedores.

El apartado 2.º del artículo 82 contempla el supuesto en el que “textualmente” no concurren los anteriores requisitos: “Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos...”. Si el artículo 175 RH aplicado es “consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley”, tal y como encabeza el propio precepto invocado como fundamento jurídico la nota de calificación motivo de discrepancia, cabría concluir la inadecuada aplicación del artículo 175 del RH por tratarse, el aquí planteado, de un supuesto perfectamente subsumible en el apartado primero del artículo 82 LH y no en el segundo que es el contemplado en la norma reglamentaria que lo desarrolla.

La inexistencia de cargas inscritas en el momento de la presentación (24-10-2019) de la documentación acreditativa de la reversión consumada por el pleno consentimiento entre las partes, y la inexistencia, por tanto, de terceros posibles afectados con preferencia registral, conduce, de acuerdo, justifica adicionalmente el presente motivo de recurso en concordancia con la posición mantenida, como se verá, por la DGRyN.

2.º El artículo 175 RH, referente en esta materia (pues regula los requisitos necesarios para la reinscripción a favor del vendedor en su apartado sexto) encabeza el precepto con expresión “la cancelación de las inscripciones...”. Se refiere necesariamente a asientos practicados en el libro de inscripciones (bien inscripciones propiamente dichas, bien anotaciones). Es decir, este precepto ha de ser invocado para la cancelación de asiento practicados en el registro (por ejemplo, una inscripción de hipoteca constituida por el comprador, o una inscripción de compra por una venta realizada por el comprador, o una anotación de embargo practicada en los libros registrales), pero es evidente que no puede ser invocado para supuestos en los que no hubiera asientos practicados a cancelar (por ejemplo, que hubiese una anotación de embargo simplemente presentada en el libro diario y fuera posterior a la presentación del acta de requerimiento, supuesto que se da en el presente caso aunque no esté mencionado en la nota de calificación).

3.º El artículo 175 RH, en su regla sexta, segundo párrafo, se refiere a la posibilidad de “cancelarse la inscripción” de derechos reales constituidos por el comprador, es decir, de asientos necesariamente practicados en el libro de inscripciones (bien inscripciones propiamente dichas, bien anotaciones), que recuerda que es necesaria la “referida consignación”. A sensu contrario, ante la ausencia de derechos reales constituidos por el comprador, no sería necesaria consignación alguna.

4.º El artículo 175 RH, en su regla sexta, primer párrafo (para cuando no hay otras inscripciones que haya que cancelar diferentes a la inscripción del comprador), habla de consignación, a disposición de comprador, “con las deducciones que en su caso procedan”. Y quizás será necesario hacer la consignación cuando el comprador ahora no haya consentido expresamente la resolución (lo cual no impide que pueda reinscribirse a favor del vendedor); pero es evidente la innecesariedad de la consignación cuando ahora (independientemente de la cláusula penal) el comprador ha consentido expresamente en la resolución allanándose a lo pedido por el vendedor con desalojo del local y entrega de llaves del inmueble.

Segunda.–La condición resolutoria en el Tribunal Supremo.

Como ha declarado nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 11 de octubre de 1995), la resolución produce sus efectos “ex tunc” y no “ex nunc”, de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traigan causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513 n.º 6, 529 y 1.124 del Código civil, 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado sobre el derecho resuelto (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995).

Y ello ha llevado a la DGRyN, resolución de 10/12/2015 señalar que “No obstante, a solicitud del interesado de inscripción parcial, como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resolución 20 de diciembre de 1999), nada se opone a que, sin perjuicio de la subsistencia de la referida carga -en el presente supuesto había una carga a favor de la Hacienda Pública-, pueda reinscribirse a favor del vendedor, pues la voluntad de ambas partes a la resolución del inicial contrato de compraventa, tiene virtualidad suficiente para provocar la resolución.”

Es decir, en el caso a que se refiere esta resolución, la DGRyN, y sin necesidad de consignación alguna, permitiría un despacho parcial del documento que implicaría la reinscripción a favor del vendedor (con el consentimiento de comprador a la resolución), dejando en ese caso vigente la carga inscrita a favor de la Hacienda Pública. Y obsérvese que en el caso que nos ocupa no hay cargas inscrita en el Registro de la Propiedad.

Tercera.-Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Diferencias y falta de identidad de razón entre las Resoluciones invocadas en la nota de calificación recurrida y el supuesto del caso que nos ocupa.

Paso a reseñar las resoluciones que son aplicables al caso que nos ocupa, recogiendo la literalidad del contenido de las mismas, para poder luego justificar que se refieren a supuestos totalmente distintos al presente:

– Resoluciones de 8, 9, 10, 11 (BOE núm. 302 de 18-12-1991) y 14 de octubre de 1991 (BOE núm. 306 de 23-12-1994) (mencionadas en la nota de calificación) no se refieren al “ejercicio de la condición resolutoria” sino a los requisitos necesarios para poder inscribir una “escritura de venta con condición resolutoria” que quiere contener una cláusula resolutoria. Y así, en contra de lo mantenido por el registrador en las notas de calificación respectivas de 1.991, y a los efectos, reiteramos, de poder inscribir la venta, la DGRyN procede a (literalmente): I) “confirmar la validez de la estipulación que extiende a la obligación de abono de intereses por el aplazamiento del pago del precio, la cobertura inherente a la condición resolutoria explícita del artículo 1.504 del Código Civil” -el registrador ponía en duda que se pudiese inscribir incluso la cláusula penal pues entendía que era un derecho personal, II) “debe rechazarse la confusión y contradicción apuntada por el Registrador, toda vez que se hallan perfectamente definidos en todos sus aspectos y deslindados entre sí -con todas las consecuencias jurídicas inherentes- el precio al contado, el precio aplazado y la obligación de intereses...” -el registrador ponía en duda la claridad de la cláusula, y III) “ha de reiterarse la doctrina sentada por esta Dirección General, en las citadas Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990, que concluyen en la necesidad de la constatación registral de tales cláusulas -en los términos que de tales resoluciones resulta- en coherencia con las exigencias de claridad y precisión de los pronunciamientos registrales y de la necesaria expresión en el asiento de todos los pormenores del título que definan la extensión del derecho inscrito. Únicamente habrá de añadirse, en relación con el extremo recogido en la letra b) de este tercer defecto, que es indudable -como afirma el Registrador y no se contradice por el recurrente- la necesaria consignación, en caso de resolución, tanto del precio abonado como de los intereses satisfechos, pues uno y otros integran la contraprestación del comprador que equilibra la transmisión dominical perseguida” (en contra de la nota del registrador que denegaba la inscripción de la cláusula pactada. En el supuesto de hecho de esta resolución no existe siquiera ejercicio de la condición resolutoria. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 29-12-1982, BOE núm. 16 de 19-1-1983: “la cuestión que plantea este recurso es de si con arreglo a los artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario, se puede inscribir en el Registro la resolución llevada a cabo por los vendedores, no obstante, la oposición del comprador, que manifiesta en diligencia recogida en el acta de requerimiento que se le hizo, haber cumplido totalmente la mencionada obligación de pago del precio en la forma que la propia diligencia recoge”. En el supuesto de hecho de esta resolución existe oposición por parte del comprador. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 04/02/1988, BOE núm. 51 de 29-2-1988. “En el supuesto del presente recurso se pretende la reinscripción a favor del transmitente de una finca vendida bajo condición resolutoria explícita, en virtud de acta notarial, por la que se notifica al comprador la rescisión del contrato ante la falta de pago del precio en los términos convenidos y en la que éste último se manifiesta de acuerdo con la resolución y declara que nada tiene que reclamar de la Sociedad vendedora por haberle devuelto ésta las letras vencidas e impagadas y las pendientes de vencimiento y quedando las cantidades ya abonadas afectas a una cláusula penal estipulada. El Registrador suspende la inscripción por constar sobre la finca una anotación de embargo y no haberse verificado la consignación prevista en el artículo 175 del Reglamento Hipotecario.” En el supuesto de hecho de esta resolución existen cargas inscritas que hace necesario cancelarlas. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 20/12/1999. BOE núm. 29 de 3-2-2000: “Es doctrina reiterada de este centro directivo, que para la cancelación de los derechos o cargas posteriores recayentes sobre los bienes adquiridos con condición resolutoria, una vez operada la resolución, es preciso el previo depósito o consignación de todas las cantidades que el transmitente de los bienes hubiere recibido en contraprestación (cfr. artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario), y que no puede accederse a dicha cancelación por consecuencia de una resolución voluntariamente acordada por transmitente y adquirente”. En el supuesto de hecho de esta resolución existen cargas inscritas que hace necesario cancelarlas. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 28/03/2000, BOE núm. 91 de 15-4-2000. (mencionada en la nota de calificación) “...presentó una instancia en el Registro de la Propiedad número 1 de Jaén, a la que acompañaba los originales de las letras de cambio impagadas y copia del acta de notificación y requerimiento, solicitando la cancelación de la inscripción de la venta por resolución de la misma como consecuencia del incumplimiento por el comprador de la obligación de pago del precio aplazado. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987 y demás citadas por el Registrador en su nota) que en aquellos casos en que por no existir oposición del comprador a la resolución, ni terceros titulares de derechos inscritos o anotados que deriven de la titularidad que se resuelve, cabe como consecuencia del ejercicio por el vendedor de la facultad resolutoria expresamente pactada, a través del requerimiento -en realidad notificación- previsto en el artículo 1.504 del Código

Civil, la reinscripción a su favor del dominio sin el expreso consentimiento del titular registral o una resolución judicial que la declare (cfr. artículos 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento). Mas para ello es imprescindible, no obstante, acreditar que previa o simultáneamente se han consignado las cantidades percibidas como consecuencia de la transmisión que se resuelve según exige el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario". En el supuesto de hecho de esta resolución no existe consentimiento expreso del comprador a la resolución. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 09/06/2010 BOE núm. 2 de 3.1.2011; "Hechos. Figurando inscrita una compraventa con condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado en la que se estipuló, para caso de cumplimiento de la misma, la retención por la vendedora de las cantidades entregadas hasta la fecha en concepto de indemnización de daños, y perjuicios y la recuperación de la finca libre de cargas, se presenta ahora acta de requerimiento en la que la parte compradora se allana a la resolución de la compraventa. Se da la circunstancia de que, con posterioridad a la venta se practicó una anotación de embargo contra la compradora". En el supuesto de hecho de esta resolución existen cargas inscritas que hace necesario cancelarlas. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 10/12/2010, BOE núm. 2 de 3-1-2011: "1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, constando inscrita la cesión de un solar a cambio de pisos en un edificio futuro y habiéndose pactado la condición resolutoria para el caso de que, transcurrido un plazo, no se hubiese obtenido la licencia municipal para la construcción, puede reinscribirse el dominio a favor del cedente aportando un Acta notarial en la que se requiere al cesionario llevar a cabo la resolución del contrato de cesión, sin que dicho cesionario haya contestado al expresado requerimiento." En el supuesto de hecho de esta resolución no existe consentimiento expreso del comprador a la resolución. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 04/12/2010, BOE núm. 8 de 10-1-2011: "1. En el presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias: A) Mediante escritura otorgada el 23 de enero de 2007, se vendió determinada finca, sujetándose la transmisión del dominio de la misma al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en el pago del precio que quedó aplazado. Esta compraventa quedó inscrita en el Registro de la Propiedad, haciéndose constar el pacto de reserva de dominio. B) Sobre el derecho del comprador consta anotado en el Registro embargo en favor de la Hacienda Pública, con fecha 14 de abril de 2008." En el supuesto de hecho de esta resolución existen cargas inscritas que hace necesario cancelarlas. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 01/04/2011, BOE 106 de 4-5-2011. "Mediante sentencia dictada en juicio declarativo se decretó la resolución de un contrato de compraventa de una finca registral, en el que se estipuló el aplazamiento de pago y se garantizó el mismo con condición resolutoria explícita debidamente inscrita, ordenándose la reinscripción a favor del demandante y la cancelación de la inscripción de la escritura pública en la que se documentó aquel contrato y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores. Se da la circunstancia de que aparece en el Registro una venta otorgada por el comprador. De los documentos presentados se infiere que no se citó a los titulares registrales, entablándose el procedimiento exclusivamente contra el primer comprador. Inicialmente en el Registro se inscribió a favor del demandante, cancelándose la inscripción de la venta resuelta; pero se deniega ahora la cancelación de la inscripción de venta posterior". En el supuesto de hecho de esta resolución existe un asiento de inscripción que hace necesario cancelarlo. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 25/01/2012, BOE 61 de 12-3-2: "Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por el acreedor de la cláusula resolutoria, pactada en la escritura que da origen al título de transmisión por el que se aplaza una parte del precio, y en el que se garantiza esa parte del precio aplazado con cláusula resolutoria explícita para el caso de incumplimiento; concurre en el proceso de ejercicio de la facultad resolutoria, que la parte acreedora del precio no ha hecho la consignación expresamente exigida en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario; además también ocurre que no consta en el momento de presentarse el documento de resolución, que el acreditado tenga conocimiento de la resolución de la compraventa; si bien posteriormente a la calificación del registrador, se presenta en el Registro acta de manifestaciones otorgada por el acreditado en la que se opone a la resolución de la compraventa, lo que supone un argumento más, pero a la vez determinante -si bien la falta de consignación por sí sola paralizaría la resolución- para que no se pueda practicar la resolución de la compraventa si no es por resolución judicial." En el supuesto de hecho de esta resolución existe oposición expresa del comprador a la resolución. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 06/07/2012, BOE núm. 227 de 20.9.2012: "1. En el presente recurso son relevantes para su resolución los siguientes antecedentes: a) Mediante Sentencia judicial se decretó la resolución de un contrato de compraventa de una finca registral, en el que se estipuló el aplazamiento de pago y se garantizó el mismo con condición resolutoria explícita debidamente inscrita, ordenándose la reinscripción a favor del demandante y la cancelación de la inscripción de la compraventa resuelta y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores (así interpreta el registrador la solicitud de constancia registral del documento a pesar de la falta de precisión de la misma en este aspecto). b) Sobre la finca a la que se refieren las citadas compraventas y sentencia consta en el Registro una anotación preventiva de embargo a favor de la Agencia Tributaria extendida con posterioridad a la inscripción de la compraventa resuelta, cuya diligencia de embargo es de 26 de marzo de 2010". En el supuesto de hecho de esta resolución existen cargas inscritas que hace necesario cancelarlas. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 17/05/2013 BOE núm. 152 de 26-6-2013: "1. Instada resolución de contrato de permuta por obra futura en ejercicio de la condición resolutoria expresa pactada y presentada a inscripción la escritura pública por la que la cedente en su día resuelve la permuta y declara su dominio sobre la finca permutada, se suspende la inscripción porque a juicio del registrador no concurren los requisitos para verificarla. Son hechos relevantes los siguientes: a) Por escritura pública de fecha 7 de febrero de 2007 se cede en permuta determinada finca a cambio de la realización de obra, entrega de elementos independientes determinados y pago de una cantidad. Se pacta en garantía del cumplimiento de dichas obligaciones condición resolutoria expresa estableciéndose que en caso de resolución la cedente hará suyas las obras hechas sin que la cesionaria tenga derecho a indemnización alguna, b) El 13 de diciembre de 2012 la sociedad cedente requiere de resolución a la cesionaria quien contesta al requerimiento citando a la cedente en fecha determinada para firmar escritura de resolución momento en el que deberán hacerse entrega recíproca de determinadas facturas, así como recibir de la cedente determinada cantidad por diferencia de repercusión del impuesto sobre el valor añadido, c) El día 20 de diciembre de 2012 la cedente comparece ante notario y tras afirmar la existencia del hecho determinante de la resolución y el allanamiento de la cesionaria se adjudica la finca como consecuencia de la resolución y solicita su inscripción, así como la cancelación de la condición resolutoria. El registrador entiende que no ha existido allanamiento por parte del cesionario y que no se dan los requisitos para practicar la reinscripción. El notario recurrente entiende que ha existido allanamiento y que las diferencias entre las partes se limitan a cuestiones fiscales." En el supuesto de hecho de esta resolución no existe consentimiento expreso del comprador a la resolución. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 10/07/2013 BOE 189 DE 8.8.2013: "La única cuestión que se plantea en el presente recurso, al ser el único defecto impugnado por el notario recurrente, es la de dilucidar si, constando inscrita la permuta de un solar a cambio de pisos en un edificio futuro y habiéndose pactado la condición resolutoria para el caso de que, transcurrido un plazo, no hubiesen sido entregadas las entidades registrales pactadas por la sociedad cesionaria a la cedente, puede reinscribirse el dominio a favor de ésta, aportando escritura de resolución unilateral del contrato, acompañada de acta notarial en la que se requiere al cesionario llevar a cabo la resolución del contrato de cesión, sin que dicho cesionario haya contestado al expresado requerimiento al no haber sido hallado en el domicilio señalado a dicho efecto". En el supuesto de hecho de esta resolución no existe consentimiento expreso del comprador a la resolución. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 14/04/2014 BOE núm. 116 de 13-5-2014: "En este expediente debe decidirse si, constando inscrita la cesión de un solar a cambio de superficie edificada por construir y habiéndose pactado la condición resolutoria para el caso de que, transcurrido determinado plazo, no se hubiese obtenido la licencia municipal para la construcción o ésta no se hubiese realizado, puede o no reinscribirse el dominio a favor del cedente como consecuencia de un acta notarial por la que se notifica al cesionario la resolución del contrato de permuta por haber transcurrido el plazo fijado sin que se haya terminado la construcción del edificio ni transmitido a la parte cedente la edificación correspondiente. En el acta, en la que no consta que el cesionario haya contestado al requerimiento, se solicita la reinscripción del dominio no sólo del solar cedido sino también de toda la obra nueva declarada e inscrita, a favor de los transmitentes, toda vez que según la condición resolutoria pactada e inscrita, en caso de cumplimiento de ésta, los cedentes recuperan el pleno dominio del solar transmitido y hacen suyo, por accesión todo lo edificado, por renunciar el cesionario a la moderación judicial de la indemnización por cumplimiento parcial prevista en el artículo 1154 del Código Civil." En el supuesto de hecho de esta resolución no existe consentimiento expreso del comprador a la resolución. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 16/10/2014 BOE núm. 270 de 7.11.2014: "1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes: - En escritura de compraventa celebrado entre doña Y. C. G., como compradora, y don Francisco y don Alfonso A. I., como vendedores, se aplazó parte del precio aplazado, garantizándose su pago mediante condición resolutoria. - Posteriormente, los citados don Francisco y don Alfonso A. I., ceden su crédito a la sociedad mercantil "Cerámicas Yecla, S.A.". Dicha cesión consta inscrita." EN el supuesto de hecho de esta resolución existe un asiento de inscripción que hace necesario cancelarlo. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 10/12/2015, BOE núm. 310 de 28.12.2015: "1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: a) Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de resolución de una compraventa en la que se había establecido un pacto resolutorio por impago del precio aplazado. La compraventa contenía una cláusula penal conforme a la cual "la parte vendedora hará suyas las cantidades entregadas hasta la fecha en concepto de indemnización por daños y perjuicios", b) Consta en el Registro de la Propiedad, hipoteca unilateral concertada por el comprador a favor de la Hacienda Pública entre la compraventa y la resolución. La hipoteca fue aceptada y consta expedida la certificación a la que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil". En el supuesto de hecho de esta resolución existe un asiento de inscripción que hace necesario cancelarlo. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 10/02/2016 BOE núm. 60 de 10.3.2016: "1. Habida cuenta de la rectificación parcial de la calificación que, a la vista del recurso, ha realizado la registradora, son relevantes para la resolución del mismo los siguientes hechos: a) Se presenta en el Registro de la Propiedad un acta notarial autorizada el día 5 de febrero de 2015 -con número 273 de protocolo- de resolución de una compraventa sujeta a condición resolutoria por impago del precio aplazado. La

escritura de compraventa, otorgada el día 14 de noviembre de 2008, contenía una cláusula penal conforme a la cual, resuelta de pleno derecho la compraventa, la parte compradora perdería las cantidades pagadas. Consta en el Registro de la Propiedad la anotación preventiva de embargo letra B, sobre el pleno dominio de la finca vendida, practicada con posterioridad a la inscripción de la referida compraventa.” En el supuesto de hecho de esta resolución existen cargas inscritas que hace necesario cancelarlas. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 05/09/2016 BOE núm. 233 de 27.9.2016: “En el presente caso hay interesantes cuestiones que podrían ser suscitadas pero que, por imperativo del precepto citado, no procede abordar, tales como las que se derivarían de que, al tiempo de presentarse el acta notarial de requerimiento de 14 de marzo de 2016, ya estaba abierta la fase de liquidación del concurso de la sociedad “Martinsa-Fadesa, S.A.” (auto dictado el 6 de marzo de 2016); estando también presentada en el Registro (en la fecha de presentación del acta de requerimiento) la escritura de venta la transmisión del pleno dominio de la participación indivisa en favor de determinada sociedad, sin que conste la notificación de la pretensión de resolución a la misma, algo de especial relevancia, ya que la reinscripción en favor de las ahora recurrentes implicaría la cancelación del asiento practicado a favor de la sociedad adquirente sin que la misma haya tenido conocimiento de la resolución a fin de evitar su indefensión. Por otra parte, abierta la fase de liquidación cesa la posibilidad de ejercicio de acciones resolutorias de ventas de inmuebles por falta de pago del precio aplazado, aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad, tal y como establece el artículo 57.3 de la Ley Concursal en relación con el 56 del mismo cuerpo legal.” En el supuesto de hecho de esta resolución no existe consentimiento expreso del comprador a la resolución. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 05/07/2017 BOE núm. 182 de 1.8.2017: “Se plantea en este expediente, de nuevo, una cuestión relativa a la posibilidad de inscribir un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por parte de la vendedora de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil para garantizar el pago de parte del precio aplazado. En este caso concurren dos circunstancias relevantes, puestas de manifiesto por la registradora en todas las notas de calificación emitidas, y que son, por un lado, que los deudores requeridos se oponen expresamente a la resolución, y, por otro, que no hay consignación de cantidad alguna por parte de la vendedora, quien invoca al efecto la cláusula penal pactada en la escritura de compraventa.” En el supuesto de hecho de esta resolución existe oposición expresa del comprador a la resolución. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 10/10/2018 BOE núm. 267 de 15-11-2018: “Se debate en este expediente la posibilidad de inscribir un mandamiento judicial que se libra en ejecución de una sentencia, dictada en un procedimiento ordinario, por la que se declaró resuelta una compraventa sujeta a condición resolutoria expresa. El registrador se opone a la inscripción por considerar que concurren los dos siguientes defectos: a) no se acompaña documento que acredite haberse hecho por los demandantes vendedores la consignación de las cantidades a las que han sido condenados a restituir a la parte compradora demandada (artículo 175.6 Reglamento Hipotecario), y b) no resultar de los títulos calificados que el titular de la anotación de embargo, cuya cancelación se ordena, haya sido citado en el procedimiento para alegar a que lo que su derecho convenga respecto del cumplimiento de todos los requisitos de la resolución.” En el supuesto de hecho de esta resolución existen cargas inscritas que hace necesario cancelarlas. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

R. 16/01/2019 BOE núm. 32 de 6-2-2019: “Se plantea en este expediente, de nuevo, una cuestión relativa a la posibilidad de inscribir un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por parte de la vendedora de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil para garantizar el pago de parte del precio aplazado. En este caso concurre una circunstancia relevante, puesta de manifiesto por el registrador, que consiste en la oposición expresa por parte de la entidad compradora requerida a la resolución. En concreto, la entidad compradora, como contestación a la notificación recibida, hizo constar la improcedencia de la resolución por haber sido las obligaciones de pago escrupulosamente cumplidas y haber sido puestos los fondos necesarios para el pago a disposición de la entidad vendedora, llegando a consignarse judicialmente a petición de ésta, que se comprometió a acreditar tales circunstancias allá donde fuera necesario”. En el supuesto de hecho de esta resolución existe oposición expresa del comprador a la resolución. Radicalmente diferente al caso que nos ocupa.

Se ha intentado de forma objetiva reseñar la doctrina de la DGRyN en relación a los supuestos de hecho en las mismas recogidas, de forma que entendemos que de la misma resulta:

- Habiendo titulares de derechos inscritos posteriores a la escritura de compra y que hace falta cancelar: requiere consignación a disposición de los titulares posteriores. ninguna resolución se ha encontrado en la que los antecedentes de hecho se refieran a la posible existencia de derechos posteriores no inscritos (simplemente presentados en el libro diario).

- No habiendo titulares de derechos inscritos posteriores, y estando la finca inscrita a favor del comprador: todas las resoluciones que se han estudiado que obligan a consignar a disposición del titular (se entiende el comprador) parten del supuesto de que el comprador no ha consentido expresamente en la resolución. ninguna resolución se ha encontrado en la que los antecedentes de hecho se refieran a una resolución expresamente consentida.

Es decir, no se ha encontrado ninguna resolución en que el supuesto de hecho planteado fuera (como en el caso presente): I) el de la ausencia de cargas inscritas posteriores a la compraventa -pues lógicamente nada hay que cancelar-, II) junto con un consentimiento expreso del comprador a la resolución.

Y, además, en caso de que se impusiera la obligación de consignar, sería necesario especificar a favor de quien, pues no es lo mismo realizarla a favor de titulares de cargas inscritas que sean necesario cancelar, que a disposición del propio comprado

Por lo expuesto,

Solicito que por presentado este escrito y los documentos que lo acompañan se tenga por presentado en tiempo y forma recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado frente a la Nota de Calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Arnedo de fecha 27-11-2017, interesando su expresa estimación con cuantos pronunciamientos resulten favorables a los intereses de esta parte en orden a la reinscripción de la titularidad de la Finca 22028 de Arnedo a favor de los vendedores (el recurrente y su esposa) con base en el documento notarial de 11/10/2019 número de protocolo 966 de D.^a Susana Garzón Echevarría sin necesidad de realizar la consignación del artículo 175.6 RH.»

IV

Notificada la interposición del recurso a la notaria de Arnedo, doña Susana Garzón Echevarría, como autorizante del título calificado, presentó escrito de alegaciones, de fecha 3 de enero de 2020, entendiendo que procede inscribir la resolución de la venta ya que «existe voluntad de ambas partes para la resolución de la compraventa, con allanamiento expreso del vendedor, habiendo pactado las partes, al amparo del principio de autonomía de la voluntad, libremente y con claridad las condiciones en que debía producirse el pago del precio aplazado, las consecuencias de la falta de pago y una cláusula penal de retención de un determinado porcentaje de las cantidades entregadas en función de cuando se produce el impago, todo ello inscrito en el Registro de la Propiedad, y sin que existan titulares de derechos posteriores inscritos, el automatismo de la condición resolutoria debería operar en toda su extensión».

V

El registrador de la Propiedad emitió informe manteniendo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1154 y 1504 del Código Civil; 82 de la Ley Hipotecaria; 59 y 175.6.^a del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de enero de 2012, 10 de julio de 2013, 10 de diciembre de 2015, 5 de julio de 2017 y 16 de enero de 2019 y 29 de agosto de 2019.

1. El supuesto de hecho planteado en este caso es el siguiente:

a) Una compraventa entre empresarios de una nave industrial en la que se aplaza totalmente el precio de la compraventa, ascendente a la cantidad de 170.000 euros, estableciéndose que dicho precio debía ser satisfecho a los transmitentes mediante sesenta cuotas de periodicidad mensual consecutiva, por un importe cada una de ellas de 2.833,33 euros cada cuota, que se pagarán los cinco primeros días de cada mes a partir del mes inmediatamente siguiente al de la firma de la presente escritura, mediante abono en la cuenta designada por los vendedores; y pactándose además que la cantidad aplazada no devengue intereses.

Además, se acordó que la cantidad aplazada de pago queda garantizada con condición resolutoria expresa en los términos que a continuación se establecen, sobre la finca objeto de compraventa:

– La falta de pago a su vencimiento de uno cualquiera de los plazos, producirá automáticamente el vencimiento de los demás pendientes y dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa, con las siguientes consecuencias:

– Si la resolución se produce por el impago de una cuota dentro de los 20 primeros meses, los adquirentes perderán la totalidad de los importes satisfechos hasta dicho momento.

– Si la resolución se produce por el impago de una cuota entre los meses 21 a 30, ambos inclusive, los adquirentes perderán el 80% de las cantidades entregadas hasta ese momento.

– Si la resolución se produce por el impago de una cuota entre los meses 31 a 40, ambos inclusive, los adquirentes perderán el 70% de las cantidades entregadas hasta ese momento.

– Si la resolución se produce por el impago de una cuota entre los meses 41 a 50, ambos inclusive, los adquirentes perderán el 60% de las cantidades entregadas hasta ese momento.

– Y si la resolución se produce por el impago de una cuota entre los meses 51 a 60, ambos inclusive, los adquirentes perderán el 50% de las cantidades entregadas hasta ese momento.

Para que tenga lugar la resolución será preciso que la parte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, teniendo por domicilio a efectos de las notificaciones el de la nave industrial objeto de compraventa, con concesión de un plazo de diez días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta,

se entenderá resuelta la compraventa. El título inscribible será el acta notarial que justifique la notificación, resultando del mismo el vencimiento del plazo de gracia, en unión del título de la parte vendedora, es decir copia autorizada de esta escritura librada para los vendedores.

- Para el caso de impago y requerimiento notarial con posterior pago, serán de cuenta del requerido los gastos notariales, más el 5% del importe impagado, como penalización.

- Será igualmente causa de resolución automática de esta compraventa, con pérdida del precio satisfecho, la declaración de concurso o cualquier tipo de insolvencia de la parte compradora.

La resolución llevará consigo:

- El desalojo inmediato de las fincas por parte de los adquirentes o por quienes de ellos deriven derecho, cualquiera que sea el origen de su título, incluido expresamente el de arrendamiento.

- El abono por los adquirentes de la suma a que ascienden los gastos, impuestos y arbitrios originados por las notificaciones o procedimiento y los de la nueva titulación a favor de los vendedores, y ello con independencia de la Indemnización relacionada en el apartado anterior.

- Para cancelar en el Registro de la Propiedad la condición resolutoria, bastará que los vendedores declaren haber cobrado el precio y los correspondientes intereses y consientan en su extinción.

La compraventa de la nave sujeta a la reseñada condición resolutoria y con cláusula penal fue inscrita en el Registro de la Propiedad.

b) Resolución de la compraventa por impago del precio aplazado dentro de los veinte primeros meses, que es notificada notarialmente al comprador por acta autorizada por el mismo notario, compareciendo la sociedad compradora en el mismo instrumento y realizando las siguientes manifestaciones ante la notaria autorizante:

- Que se da por notificado del requerimiento de pago contenido en el acta, con el apercibimiento expreso de que, para el caso de no realizar el pago, la compraventa se entenderá resuelta.

- Que en relación con dicha notificación contesta que se allana a la resolución de la compraventa y consiente expresamente que los vendedores reinscriban la propiedad de la nave a su nombre en el Registro de la Propiedad de Arnedo.

- Manifiesta haber desalojado la nave y requiere a la notaria autorizante para que reciba en depósito las llaves de la nave, a disposición de la parte vendedora, y para que notifique dicho depósito a la parte vendedora y les entregue las llaves.

El vendedor compareció el mismo día ante la notaria autorizante y recogió las llaves de la nave, lo que consta en el acta reseñada.

c) No constan cargas posteriores inscritas en el Registro de la Propiedad.

El registrador entiende que no se puede inscribir la resolución sin la consignación a favor del comprador de las cantidades percibidas por el vendedor, aunque no existan titulares de cargas posteriores y ello a pesar de que exista una cláusula penal pactada. El recurrente y la notaria autorizante entienden que no procede la consignación por considerar que la resolución opera automáticamente y porque no hay titulares de cargas posteriores.

Es importante destacar que en el supuesto de hecho de este expediente no existe pacto de renuncia a la moderación judicial de la cláusula penal, pacto cuya validez entre sociedades mercantiles analizó la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 2019. Además, la compraventa ahora analizada se formalizó entre un particular y una sociedad mercantil, no entre sociedades mercantiles.

Tampoco se da el supuesto de la Resolución de 10 de diciembre de 2015 citada por el recurrente y el notario autorizante, pues ésta se refería a una escritura pública de resolución entre vendedor y comprador y no a un caso de requerimiento de pago y acta de manifestaciones de no oposición (ex artículo 59 del Reglamento Hipotecario). En aquel caso se dijo que nada se opone a que, sin perjuicio de la subsistencia de las cargas posteriores -que en nuestro caso no existen- pueda reinscribirse a favor del vendedor, aunque no haya consignación, pues la voluntad de ambas partes a la resolución del inicial contrato de compraventa, tiene virtualidad suficiente para provocar la inscripción de la resolución de la venta. En el supuesto de hecho de este expediente se pretende reinscribir por el mecanismo automático del artículo 59 del Reglamento Hipotecario y no por escritura pública de resolución convenida entre vendedor y comprador.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General sobre la condición resolutoria explícita (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») que la reinscripción del inmueble en favor del vendedor, como consecuencia del ejercicio de la facultad de resolución pactada al amparo de los artículos 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario, está sujeta a determinados requisitos para salvaguardar la posición jurídica de las partes.

3. La Resolución de 16 de enero de 2019 los resume así: «(...) Según la reiterada doctrina fijada por este Centro Directivo, la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión,

siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de “restituirse lo que hubiera percibido”, en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada».

4. Por tanto uno de los requisitos necesarios para que opere la reinscripción derivada del automatismo de la condición resolutoria explícita ex artículos 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario es la aportación del documento en que se acredite que el vendedor ha consignado el importe que haya de ser devuelto al adquirente o que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución, como exige el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario, radicando el fundamento de este requisito en que, cuando se resuelve un contrato, se ha de proceder a la restitución de prestaciones (artículo 1123 del Código Civil), añadiéndose que «(...) este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994)».

5. La reinscripción en el Registro de la propiedad a favor del vendedor exige por tanto consignación de las cantidades por aquél percibidas, consecuencia de los efectos «ex tunc» que en relación a la restitución de prestaciones determina el artículo 1123 del Código Civil y no sólo es exigible en caso de existencia de titulares de cargas posteriores. En definitiva, en todo caso de reinscripción como consecuencia de la resolución de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita, al amparo del artículo 59 RH, es necesaria la consignación del importe que haya de ser devuelto al adquirente o -si hubiera cargas posteriores- que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario).

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

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

Madrid, 6 de marzo de 2020, La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.