

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5808 *Resolución de 27 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Tomelloso a inscribir un acta de resolución unilateral por incumplimiento de contrato de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. S. S., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Agrícola San José Casa Maño, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Tomelloso, doña Carmen Maluenda Albert, a inscribir un acta de resolución unilateral por incumplimiento de contrato de compraventa.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 9 de octubre de 2024, por el notario de Albacete, don Miguel Ángel Vicente Martínez, con el número 1.622 de protocolo, se declaró por la sociedad «Agrícola San José Casa Maño, S.L.» (en su día vendedora) la resolución unilateral, por incumplimiento por falta de pago, de un contrato de compraventa, solicitándose la reinscripción de la propiedad de la finca registral número 22.802, de Argamasilla de Alba, a su favor. Al acta en cuestión se incorporaron los documentos que más adelante se reseñarán.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Tomelloso, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por doña Carmen Maluenda Albert, Registradora de la Propiedad de Tomelloso, Provincia de Ciudad Real, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 7753/2024, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro del documento que se dirá en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de calificación registral sobre la legalidad del documento presentado resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, otorgado el 9 de octubre de 2024, por el Notario de Albacete, don Miguel Ángel Vicente Martínez, número de protocolo 1622, que fue presentado, por vía telemática, el día 9 de octubre de 2024, generando el asiento 1750 del Diario Electrónico de operaciones de este Registro del año 2024, presentada copia auténtica el día 10 de octubre de 2024, cumplida la obligación a que se refiere el punto 1 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en relación a la presentación o pago de la autoliquidación correspondiente del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la Oficina Liquidadora de Tomelloso, ocurrido el día 10 de octubre de 2024; y calificado dentro del plazo reglamentario de quince días; habiéndose aportado con fecha 24 de octubre de 2024 documentación relativa a la presentada y que ha causado el asiento 1951 del Diario

Electrónico de operaciones de este Registro del año 2024; sobre el que se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

Primero. En el acta de resolución unilateral por incumplimiento del contrato de compraventa (falta de pago), de fecha 9 de octubre de 2024 autorizada por el Notario de Albacete Don Miguel Ángel Vicente Martínez, número 1.622 de protocolo, a instancia del vendedor, se manifiesta por éste que habiéndose cumplido, por la entidad otorgante, los requisitos de los artículos 1504 y 1.124 del Código Civil, 10 y 11 de la LH y 59 del RH "Agrícola San José Cañas Maño, SL, notificada la compradora previamente, da por resuelta la referida compraventa, haciendo suyas las cantidades percibidas...", solicitando la reinscripción "En virtud de incumplimiento de la condición resolutoria establecida en el contrato de compraventa firmado el 24 de julio de 2019, por el cual el comprador Vigapinos, SL no ha realizado el pago acordado...".

En el acta se insertan testimoniados los siguientes documentos:

1. Escritura de compraventa de la finca de fecha 24 de julio de 2019 autorizada en Alcázar de San Juan por la Notaria Doña Alicia Ortega Lanzarot, n.º 321 de protocolo.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Tomelloso a favor de Vigapinos, SL, el 27 de agosto de 2019, inscripción 4.º de la finca registral 22.802 de Argamasilla de Alba. La finca se vende por el precio de dos millones de euros, de los que se acredita el pago de setecientos treinta mil euros, y la cantidad restante de un millón doscientos setenta mil euros se aplaza su pago en cinco años.

2. La escritura de venta se complementa por otra autorizada por la misma notaria y día, número 322 de protocolo, estableciendo vendedor y comprador una condición resolutoria en garantía del precio aplazado de pago

Presentada en el Libro Diario 1144/2024 el 8/8/2024, aportada documentación necesaria para el despacho el 22 de 08/2024, e Inscrita en el Registro de la Propiedad por la 5.ª a favor de la sociedad Agrícola San José Cañas Maño, S.L. el 2 de octubre de 2024.

De la escritura anterior, inscrito, resulta lo siguiente:

– Pactan comprador y vendedor, en garantía del precio aplazado, la condición resolutoria explícita en los siguientes términos: la falta de pago a su vencimiento del precio aplazado por el importe de 1.270.000,00 euros, dará lugar a instancias de la parte vendedora, a la resolución de pleno derecho de este contrato, sin embargo, para que tenga lugar la resolución, será preciso que la parte vendedora sea requerida fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, en su domicilio señalado en la comparecencia, con concesión de un nuevo plazo de quince días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta se entenderá resuelta la compraventa. Y además se pacta que hasta que no se pague el total del precio aplazado con condición resolutoria, la posesión de la finca se retendrá por la parte vendedora; si bien dicha posesión no alcanza a los aprovechamientos de regadíos de aguas subterráneas existentes en la finca.

– Las partes regulan también, lo que expresamente consideran como condición esencial del contrato a favor de Vigapinos, SL, que se procederá a transformar/modificar los derechos de regadíos de aguas subterráneas existentes en la finca transmitida y trasladarlos a otras fincas. Si por alguna razón no imputable a la parte compradora no se pudiera llevar a cabo el cambio de titularidad en la transmisión del aprovechamiento temporal de aguas privadas por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, la parte vendedora devolverá el importe de 730.000 euros a la compradora y de no hacerlo, el vendedor perderá el importe pendiente de pago de 1.270.000 euros al considerar que la no transformación/modificación de los derechos conlleva la pérdida del valor de la finca. Llegado el vencimiento del pago aplazado, si no fuere abonado por la parte compradora, resolviéndose la compraventa como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria, la finca volverá a ser propiedad de la vendedora a primer requerimiento notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad de Tomelloso, solo en

cuanto a la finca rústica, ya que el aprovechamiento temporal de aguas privadas subterráneas quedaría en beneficio de la parte compradora.

Consta inscrito en la finca registral, como descripción de la misma lo siguiente: Pozos.—Existe dentro de su perímetro dos aprovechamientos de aguas subterráneas, uno con el número de clave (...) inscrito en la Sección C del Registro de Aguas ubicado en la parcela 147 del polígono 191, y otro con el número de clave (...) inscrito en el Catálogo de Aguas Privadas, ubicado en la misma parcela.

Segundo. Requerimiento notarial por falta de pago del precio: Una vez vencido el plazo pactado de cinco años —el 25 de julio de 2024—, se requiere por el vendedor al Notario de Albacete don Miguel Ángel Vicente Martínez el 11 de julio de 2024 para que notarialmente se requiera a la compradora en su domicilio, la reclamación del pago aplazado en quince días desde el requerimiento y de no hacerlo en determinada cuenta bancaria, la compraventa quedará resuelta; así como que el comprador dé traslado del expediente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre la modificación de las características del aprovechamiento de aguas privadas de la finca, a los efectos de conocer si se puede llevar a cabo o no el cambio de titularidad en la transmisión del aprovechamiento. Por acta de requerimiento y notificación autorizada en Madrid, el 15 de julio de 2024 por la Notaria de Madrid doña Ana-María Mhiques [sic] Miret requerida, se acepta el requerimiento y personada la Notaria en el domicilio de la vendedora tras dos intentos fallidos de notificación personal, la notaria remite el acta por correo certificado con acuse de recibo dejando constancia mediante diligencia de haber sido recogida la cédula de notificación el 7 de agosto de 2024, dando por terminada el acta el 12 de agosto una vez transcurrido el plazo legal y no habiéndose personado en la notaría ningún representante de la sociedad requerida.

Tercero. Oposición del comprador Vigapinos, SL.

Presentado en el asiento 1951 Diario 2024, de fecha 24 de octubre de 2024, una instancia privada en representación de Vigapinos, SL, que se acompaña de varios documentos, de los que se solicita presentación en el Libro Diario de este Registro de la Propiedad, entre ellos acta notarial autorizada en Alcázar de San Juan el 6 de febrero de 2024 por la Notario Doña Alicia Ortega Lazarot número 175 de su protocolo y el acta de manifestaciones del acta autorizada en Tomelloso el 22 de agosto de 2024 por la Notaria doña María Paloma Zaldo Pérez, número 1.305 de protocolo.

La documentación ha motivado un asiento en el Diario del Registro de la Propiedad a los solos efectos de completar la calificación pendiente del acta de resolución del contrato de compraventa del asiento 1750 Diario 2024, —dentro del plazo legal—, siendo que el comprador se opone a la resolución del contrato alegando incumplimiento del vendedor al no entregar la posesión de la finca contra el ofrecimiento de pago por el comprador. Es doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que los asientos posteriores pueden o deben, en su caso, calificarse conjuntamente con el asiento previo. Ello no implica que la interposición de demanda judicial por incumplimiento de contrato tenga efectos registrales, toda vez que no se ha presentado al Registro el mandamiento judicial que ordene la anotación de demanda como medida cautelar y que, de presentarse, motivará un asiento en el Diario sujeto al principio de prioridad registral.

Por el acta de manifestaciones de Alcázar de San Juan, se hace constar por el Vigapinos, SL que el 22 de enero de 2024 Agrícola Casa Maño, SL fue requerida por burofax y correo electrónico para que el 6 de febrero se personen en la notaría de Alcázar de San Juan a los efectos de recibir el pago pendiente contra la entrega de la posesión de la finca. Que llegado el día de la citación el comprador exhibe un cheque al Notario nominativo por importe de 1.270.000,00 euros del que se deja testimonio en el acta por fotocopia del mismo y se une a la matriz, que no ha podido ser entregado por incomparecencia del requerido.

Como consecuencia de lo anterior, se envía burofax al vendedor por el comprador el 18 de abril de 2024 de que se va a instar el correspondiente procedimiento de

jurisdicción voluntaria para la consignación judicial del precio aplazado. Iniciado el procedimiento.

Por el acta de manifestaciones autorizada en Tomelloso, la sociedad Vigapinos, SL, requiere al notario para que recoja determinadas manifestaciones relacionadas con el acta de la Notaria de Madrid doña Ana María Mahiques Miret, 946 de protocolo, indicando en el acta que Vigapinos SL ha contestado al requerimiento notarial poniendo de manifiesto, por burofax (parece, aunque es ilegible, que se dirige a la Notaria del acta de requerimiento y a la vendedora) la existencia de procedimientos judiciales anteriores, habida cuenta que se viene intentando realizar el pago insistentemente a Agrícola San José Casa Maño, SL y esta se resiste a recibirlo y a entregar la posesión, que se encuentra en manos de terceros, Agromercana SL y J. C. Que no obstante, sigue siendo intención de Vigapinos SL realizar el pago y recibir la posesión, dentro de los quince días concedidos en el requerimiento notarial y poder recibir el cheque por el importe del precio aplazado en la Notaria de Tomelloso el 22 de agosto, a lo que sólo asiste don F. S. S como apoderado de la sociedad vendedora; y no compareciendo nadie más en nombre de los ocupantes, no haciéndose entrega de la posesión de la finca, no se hace entrega tampoco del mencionado cheque (manifiestan que incluso el aprovechamiento de aguas está en poder de tercero).

Defecto subsanable, no se ha solicitado anotación preventiva de suspensión.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en las mismas, de conformidad con lo establecido en los artículos 9, 10, 18, 19 y 199 de la Ley Hipotecaria y 51, 98 y 100 de su Reglamento, para su ejecución y Resoluciones de la DGRN de fechas 17/12/2013 y 19/12/2013.

II. En relación a las circunstancias reseñadas, como consecuencia de lo expuesto en los hechos, en el caso aquí contemplado, debe tenerse en consideración.

Legislación.

Artículo 1504 CC. "En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiese estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aún después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente, o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el juez no podrá concederle nuevo término".

El artículo anterior se complementa registralmente con el 59 del Reglamento Hipotecario: "Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiera estipulado que por falta del pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor".

Por lo demás, a excepción del requerimiento a que se refiere este artículo 1.504 CC, regirán los principios del artículo 1.124 CC: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe". Y artículo 1123 párrafo primero, del Código civil "Cuando las condiciones tengan por objeto resolver la obligación de dar, los interesados, cumplidas aquéllas, deberán restituirse lo que hubieran recibido".

El artículo 175-6 RH establece que "las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrá 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 resolutoria se hubiesen constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación”.

Requisitos para la aplicación de la condición resolutoria:

Para que se aplique la condición resolutoria se tienen que dar las siguientes circunstancias:

- Que el comprador hay impagado uno de los plazos.
- Debe haber voluntad de impago por parte del comprador.
- El vendedor tiene que haber cumplido todas sus obligaciones.
- Para que la compraventa se resuelva, el vendedor ha de requerir el pago judicialmente o vía notario al comprador.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública viene reiterando que la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 CC, 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 TS 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 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 1756 RH). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de restituirse lo que se hubiera percibido en los términos que resultan del artículo 1123 CC. 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 al otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba. 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 cuando puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil, sin que quepa pactar otra cosa en la escritura. 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.

En este supuesto objeto de calificación registral:

Primero. Se ha requerido la resolución del contrato por el vendedor al comprador en virtud del acta de 15 de julio de 2024.–cerrada el acta el 12 de agosto de 2024 no consta la comparecencia del requerido para hacer el pago ni consta éste de la cuenta bancaria indicada para realizarlo en los quince días desde el requerimiento notificado el 7 de agosto.

El requerimiento es más bien una manifestación formal y recepticia de la voluntad resolutoria del vendedor, no en sí un requerimiento de pago; por ello es un requerimiento resolutorio, bastando que el comprador no haga nada, basta con que le sea notificado.

La doctrina también viene admitiendo el requerimiento resolutorio que se hace condicionado a la posibilidad de pagar en breve plazo. En el acta le concedieron al comprador la posibilidad de pagar en quince días más desde el requerimiento.

Se ha notificado notarialmente tras dos intentos personales y el último por notario enviando la cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo acreditado.

Segundo. No se han consignado las cantidades que el vendedor ha recibido del comprador, por cuanto los 730.000,00 euros recibidos se han retenido por el vendedor según consta del acta de 9 de octubre de 2024 al dar por resuelta la venta por falta de pago de los 1.270.000,00 aplazados.

La reinscripción a favor del vendedor, por vía de requerimiento al comprador ex art. 59 RH, requiere inexcusablemente la consignación de las cantidades que el comprador hubiese entregado como parte del precio, y ello aun en el caso de que no haya titulares de cargas posteriores que haya que cancelar. Razona la Dirección General que ello es así como consecuencia de los efectos "ex tunc" que en relación, a la restitución de prestaciones determina, el art. 1123 CC, que no solo es exigible en caso de existencia de titulares de cargas posteriores.

Así resulta también del primer párrafo del artículo 175-6 del RH, por cuanto la doctrina mayoritaria entiende que se refiere a la devolución de cantidades entre las partes, así como a la cancelación de la venta sujeta a condición resolutoria y consiguiente reinscripción a favor del vendedor; mientras que el párrafo segundo exige la consignación de cantidades a favor de titulares de asientos posteriores que pretenden cancelarse y que en este supuesto no existen registrados.

El carácter retroactivo de la resolución contractual supone que tenga lugar no desde la extinción de la relación, sino desde la celebración del contrato, lo que implica volver al estado jurídico preexistente al mismo, con obligación de cada parte de restituir las cosas "prestaciones que hubiera recibido". La consecuencia principal de la resolución es destruir los efectos producidos como resulta del artículo 1295, 1124 con la especialidad del artículo 1504) y 1123 CC.

En el caso de cláusula penal pactada en el contrato, se venía entendiendo que debía devolverse íntegramente la cantidad pagada por el comprador, sin perjuicio de que el juez pueda decretar unas deducciones por cláusula penal. Sin embargo, la doctrina más reciente entiende que no es necesario consignar cantidades cuando se ha estipulado en la escritura de compraventa un pacto de renuncia a la moderación judicial de la cláusula penal establecida para sancionar un incumplimiento concreto, salvo que se trate de consumidores.

No se ha pactado cláusula penal por incumplimiento del pago del precio pendiente; pero el importe a devolver en el caso de resolver el contrato por falta de pago de precio pendiente si ha quedado regulado por las partes atendiendo a la "condición esencial" de que se haya cumplido o no "transformar/modificar los derechos de regadíos de aguas subterráneas existentes en la finca transmitida y trasladarlos a otras fincas", La condición resolutoria pactada en la compraventa de la finca por falta de pago de parte del precio queda sujeta a su vez a que se cumpla la condición esencial dicha, y así:

En el caso de que la Confederación Hidrográfica del Guadiana no haya autorizado el cambio de titularidad del aprovechamiento temporal de aguas privadas a favor de Vigapinos, SL, el precio de compra de la finca no es el pactado previamente de 2.000.000,00 euros, sino el del precio aplazado de 1.270.000,00 euros siempre que el vendedor devuelva lo ya recibido; y para el caso de no devolver los 730.000,00 euros, ese será el precio de la finca, es decir, se han pactado dos precios diferentes para la compra de la finca cuando no se transmitan sus aprovechamientos de aguas subterráneas.

Solo si la Confederación Hidrográfica del Guadiana autoriza la transformación/modificación de los derechos de regadíos de aguas subterráneas existentes en la finca

para trasladar su titularidad a otras fincas (se entiende que a favor de Vigapinos, SL), tienen aplicación las normas de la compraventa de la finca por el precio de 2.000.000,00 de euros de los que han quedado aplazados 1.270.000,00 euros garantizados con condición resolutoria expresa y su falta de entrega en el plazo convenido, es el contrato de compraventa de finca sujeto a resolución, previo requerimiento notarial.

En el acta de 9 de octubre se requiere también al comprador por el vendedor a que le de traslado de un determinado expediente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre la modificación de las características del aprovechamiento de aguas privadas de la finca, a los efectos de conocer si se puede llevar a cabo o no el cambio de titularidad en la transmisión del aprovechamiento.

De la documentación aportada no consta que la Confederación Hidrográfica del Guadiana autorizase, y haya tenido eficacia, el cambio de titularidad de los aprovechamientos de aguas subterránea que tiene la finca registral 22.802 de Argamasilla de Alba a favor de la sociedad Vigapinos, SL; siendo ello "condición esencial de la compra" y que se entiende como presupuesto para el ejercicio de la condición resolutoria expresa en garantía del precio aplazado, tal como resulta de los términos pactados.

Tercero. Manifiesta el comprador por actas notariales que se opone a la resolución del contrato de compraventa "habida cuenta de que viene intentando realizar el pago insistentemente a Agrícola San José Casa Maño, SL y esta se resiste a recibirlo y a entregar la posesión, que se encuentra en manos de terceros...".

Uno de los requisitos de la reinscripción de la finca a favor del vendedor es "la notificación (requerimiento) judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta, siempre que –según ya agregó la Resolución de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de diciembre de 1982– no resulte que el comprador requerido se oponga a tal resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma".

El comprador ha ofrecido el pago de la cantidad aplazada, como consta en documentos notariales, antes de que proceda la resolución de la compraventa, exigiendo a su vez que se entregue la posesión de la finca al momento del pago, que quedó retenida por la parte compradora hasta que no se pague el total del precio aplazado con condición resolutoria.

El artículo 1124 del Código Civil, en relación con el artículo 1123, como principio aplicable al artículo 1504 CC, imponen recíprocas prestaciones, de modo que uno de los contratantes sólo está legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumbe.

Hecho el requerimiento del artículo 1504 la resolución se produce *ipso iure* por ministerio de la ley, pero si no es aceptada por la compradora, extrajudicialmente, se precisa declaración judicial que la declare bien hecha o por el contrario no ajustada a Derecho. Sentencia TS 12 marzo 1990, 15 febrero 1993, 28 junio 2002, 1 octubre 2009 y 19 julio 2010.

Conforme al criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública reiterado en diversas resoluciones, entre ellas 10 de julio de 2013, 5 de julio de 2017, 16 enero de 2019), "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 hallar 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)".

Ante la oposición del comprador a la resolución del contrato de compraventa, han surgido hechos que quedan fuera de la calificación registral, ya que no pueden apreciarse por el registrador y se exige una sentencia judicial que determine o no el incumplimiento del contrato.

La sentencia judicial determinará que la conducta del adquirente es o no un incumplimiento grave que ha frustrado el fin del contrato, sin hallar una causa razonable que justifique esa conducta, expresamente en este caso por reclamar la posesión de la finca al momento del pago ofrecido; así mismo se podrá pronunciar sobre si queda acreditado que la sociedad compradora es titular de los aprovechamientos de aguas subterráneos y, en su caso, sobre la moderación de la cantidad a devolver por el vendedor, atendiendo a la resolución judicial que se adopte.

En su virtud:

Acuerdo:

Suspender la inscripción de documento presentado, por la concurrencia de los defectos anteriormente advertidos.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carmen Maluenda Albert registrador/a titular de Registro de la Propiedad Tomelloso a día veintinueve de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. S. S., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Agrícola San José Casa Maño, S.L.», interpuso recurso el día 11 de diciembre de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«En fecha 12 de noviembre 2024, ha sido notificado a esta parte, calificación negativa del Registro de la Propiedad de Tomelloso, provincia de Ciudad Real, y acuerdo de suspensión de la inscripción de documento presentado por esta parte.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por la Sra. Registradora de Tomelloso doña Carmen Maluenda Albert, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 29 de octubre de 2024 en el procedimiento registral n.º jvrm/NE: 7753/2024, en base a los siguientes:

Hechos:

Primero. Que Agrícola San José Cañas Maño, S.L, vende a favor de Vigapinos S.L. que compra con condición resolutoria, en escrituras de fecha 24 de julio de 2019 autorizadas en Alcázar de San Juan por la Notaria Doña Alicia Ortega Lanzarot, n.º 321 y 322 de protocolo, la finca registral 22.802 Inscrita en el Registro de la Propiedad de Tomelloso el 27 de agosto de 2019, inscripción 4.º de Argamasilla de Alba, en un solo acto y día, n.º 322 de protocolo, se establece entre vendedor y comprador una condición resolutoria en garantía del precio aplazado de pago. La finca se vende por el precio de dos millones de euros, se pagaron setecientos treinta mil euros, y la cantidad restante de un millón doscientos setenta mil euros se aplaza su pago en cinco años, que no han sido satisfecha, esta parte como vendedora solicita inscripción de resolución unilateral y reinscripción, documento de fecha 9 de octubre de 2024. Acta de resolución unilateral por incumplimiento del contrato de compraventa y condición resolutoria (falta de pago) documento autorizado por el Notario de Albacete Don Miguel-Ángel Vicente Martínez, n.º 1.622 de protocolo, habiendo cumplido los requisitos de los artículos 1504 y 1.124 del Código Civil, 10 y 11 de la LH y 59 del RH, y notificada previamente la parte compradora Vigapinos, SL, no se efectuaron alegaciones ni oposición; solicitando la vendedora su reinscripción.

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Tomelloso (C. Real), es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y

fundamentos jurídicos, que literalmente reproducimos: [transcripción de la calificación de registradora de la Propiedad de Tomelloso].

Segundo. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, por no haberse tenido en cuenta por la Sra. Registradora que la supuesta oposición de la parte compradora es inexistente a los efectos pretendidos, no fue efectuada ni consta al documento de requerimiento de pago y resolución, entre otros defectos de fondo, por cuanto, como se expondrá a continuación, no existe oposición por carecer la instancia privada de los requisitos legal y jurisprudencialmente previstos, y ello, cuando la carga de alegar y probar corresponde al contratante que se oponga a que la cláusula penal le sea aplicada en los términos pactados (art. 217.3 LEC).

Se recoge por la Sra. Registradora en el apartado tercero de su calificación, "... Oposición de la compradora Vigapinos S.L."... indicando fue presentado el 24 de octubre de 2024, una instancia privada en representación? [sic] y que ésta acompaña varios documentos, consistentes en meras manifestaciones de parte, que fueron efectuadas ante Notario, el vendedor pide la entrega de la posesión de la finca contra el mero ofrecimiento de pago, consta a la escritura de condición resolutoria (...) la posesión solo se entregaría tras haber efectuado el pago aplazado, y no antes, no se ha presentado al Registro mandamiento judicial alguno y son inciertas el resto de manifestaciones efectuadas por la compradora, además de improcedentes e irrelevantes.

La referida instancia privada se acompaña de dos actas de manifestaciones de parte efectuadas por la compradora ante Notario, alegando circunstancias que por los contratantes nunca fueron pactadas, la vendedora Agrícola San José Casa Maño, S.L no fue ni requerida por burofax y tampoco por correo electrónico en la forma que se manifiesta en la instancia privada. A la Notaria de Tomelloso el 22 de agosto, si asistió don F. S. en representación de la sociedad vendedora y por la compradora no se efectúa el pago de la cantidad aplazada.

Sobre la inscripción registral de la finca del vendedor en virtud del ejercicio de la Condición Resolutoria, como se ha dicho no consta pago al acta de requerimiento, tampoco oposición del comprador ni en este caso la compradora ha invocado falta alguna de presupuesto de lo pactado o legalmente establecidos. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (Resoluciones de 6 de marzo y 10 de junio de 2020), que: "... 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..." Vigapinos SL no solo no ha invocado la existencia de falta de algún presupuesto para la resolución, sino que ni tan siquiera esta compradora a efectuado alegación alguna al acta. Y se limita a una instancia privada presentada por letrado, sin la suficiente acreditación que se atribuye como supuesto representante legal de la parte adquirente.

Es más, aun cuando constase oposición expresa del comprador. El ejercicio de una condición resolutoria expresa en compraventa de bien inmueble con precio diferido motivada por el incumplimiento del comprador exige, ex artículo 1123 CC, la restitución de lo entregado, lo que, en relación con el vendedor, implica la reinscripción registral del inmueble a su favor. En el presente supuesto, las partes pactaron la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador de su obligación de pago del precio aplazado, por lo que la reinscripción registral a favor del vendedor se produciría, en su caso, por la vía establecida en el artículo 59 RH, esto es, presentando ante el Registro la notificación judicial o notarial hecha al comprador que ha incumplido y el título del vendedor.

Dice en efecto la Estipulación primera de la escritura de condición resolutoria.—tal y como quedó inscrita en el Registro de la Propiedad: "La falta de pago a su vencimiento del precio aplazado por el importe de un millón doscientos setenta mil euros (1.270.000,00 €), dará lugar a instancias de la parte vendedora, a la resolución de pleno derecho de este contrato. Sin embargo, para que tenga lugar la resolución, será preciso que la parte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, en su domicilio señalado en la comparecencia, con concesión de nuevo plazo

de quince días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta, se entenderá resuelta la compraventa”.

De acuerdo al artículo 1.504 del Código civil, la conveniencia y utilidad de pactar (e inscribir) una condición resolutoria explícita en un negocio de compraventa de inmueble no es sólo hacerla oponible a cualquiera que inscriba o anote derechos reales sobre el dominio del comprador, o de quien él adquiera. La inscripción, también proporcionar al vendedor un mecanismo expeditivo de autotutela para retraer la venta en caso de impago del precio aplazado, incluso en caso de oposición del vendedor. El artículo 1.504 del Código civil anuda el efecto resolutorio al hecho de que el deudor hubiera sido “requerido judicialmente o por acta notarial”. Se admite, por tanto, que el vendedor resuelva la venta con ese “requerimiento” notarial (requerimiento que la jurisprudencia equipara a la notificación de la voluntad de resolver, ante el incumplimiento del pago aplazado), sin precisar por tanto de confirmación o endoso judicial.

En el ámbito registral, esta segunda utilidad se explícita en el art. 59 RH: el vendedor puede aspirar a reinscribir el dominio a su favor, sin necesidad de intervención judicial alguna, simplemente presentando en el registro de la propiedad “la notificación (...) notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor”.

Y ello, porque el artículo 59 RH, como el 11 o el 82 LH, son aplicaciones concretas, pero armónicas, de los principios hipotecarios: (i) La prioridad registral (arts. 17 y 34 LH). (ii) La fe pública registral (arts. 1, I; 34, 38 y 40 in fine LH o 605 CC), en su doble dimensión de la oponibilidad de lo inscrito (art. 38 LH); y la inoponibilidad de lo no inscrito (arts. 32 LH y 1.473 CC). (iii) La legitimación registral (arts. 1, III; 41 LH o 97 LH, y sus múltiples corolarios procesales, como en los arts. 385, 593.3.º o 658 LEC).

Sólo en el contexto de estos principios hipotecarios, puede entenderse el segundo párrafo del artículo 82 de la LH, al señalar que las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública pueden cancelarse sin los requisitos generales del párrafo primero (sentencia firme u 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 preventiva) “cuando el derecho inscrito o anotado quede cancelado por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”.

La doctrina ha venido calificando la condición resolutoria expresa del artículo 1.504 del Código Civil como un “derecho potestativo” para la parte que decide resolver ante el incumplimiento de pago de la contraparte, una calificación que comparte el Tribunal Supremo en su jurisprudencia (por todas, las SSTS de 30 de octubre de 1983, RJ 1983/5846 y de 21 de noviembre de 1987, RJ 1987/8639): “(...) de conformidad con la interpretación del contrato que se acaba de efectuar en el fundamento anterior, no son de aplicación los mencionados preceptos del Código Civil que se citan, pues las partes, en uso de la libertad contractual del artículo 1.255 del mismo cuerpo legal, establecieron una cláusula o derecho potestativo en favor del comprador, para que éste pudiera resolver el contrato en el caso de que el terreno comprado no respondiera a la principal condición tenida en cuenta, su edificabilidad (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1987, RJ 1987/8639, Fundamento de Derecho Segundo)...”. En general, se ha enfatizado la extraordinaria protección dispensada en nuestro derecho a la condición resolutoria explícita, calificándola de un “poder resolutorio condicional que lleva consigo una revocación real de la propiedad de la finca vendida”.

El Fundamento de Derecho 5 de la RDGRN de 29 de agosto de 2019 lo resume con extraordinaria clarividencia: “Como señala también el recurrente, la inscripción registral de la condición resolutoria explícita tan solo provocará la aplicación de los principios y reglas hipotecarios, pero nada más: publicidad registral, tanto en su dimensión negativa (inoponibilidad de lo no inscrito), como en la positiva (oponibilidad de lo inscrito); el principio de fe pública registral (presunción de integridad y exactitud del contenido de los asientos); principio de prioridad y preclusión. Consecuencias, por tanto –las que produce la inscripción registral– comunes a cualquier título contractual que acceda al Registro (un

arrendamiento como ejemplo paradigmático), y que no conlleva para los mismos, ni mucho menos, su conversión en derechos reales por ser inscribibles, ni que su naturaleza jurídica se vea alterada y transmutada en un derecho de aquel tipo por mor de la inscripción". La inscripción de la Condición Resolutoria, y la Cláusula Penal conducen a que sus efectos no se limiten al ámbito del comprador y del vendedor, sino que se amplíen también a quienes traigan causa de aquél, Sus efectos se amplían a "quienes adquieren el dominio o cualquier otro derecho real sobre un bien sujeto a la restricción resolutoria del artículo 1504 CC, oportunamente publicada en el Registro, conocen –o pueden conocer– la situación claudicante a que queda sujeta su adquisición" (Resolución de la DGRN de 28 de mayo de 1992, RJ5262/1992). La inscripción de una condición resolutoria explícita hace oponible su ejercicio erga omnes, y protege además al vendedor frente a cualquier acción negatoria de su derecho. Así, la cancelación del derecho del vendedor derivado de la condición resolutoria explícita exige su consentimiento expresado de forma auténtica o, en su defecto, resolución judicial firme (art. 92, párrafo primero LH), incluso cuando el precio aplazado haya sido satisfecho. Lo explica a la perfección la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 25 de julio de 2016 (RJ 213966/2016) al indicar "la condición resolutoria explícita o expresa es aquella que, mediante su inclusión en el contrato de compraventa e inscripción registral, faculta al vendedor para dar por resuelto el contrato de compraventa de un bien inmueble cuando no se cumpla la obligación de pago del precio aplazado por el comprador. A partir del momento de la inscripción de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad, queda protegido el vendedor de las posibles transmisiones del bien inmueble efectuadas por el comprador; así como de la constitución de otros derechos reales sobre el inmueble o de cualquier clase de gravámenes. Si se cumple la condición resolutoria, es decir, si no se satisface el precio de la compraventa del inmueble en el plazo pactado, el vendedor podrá promover la resolución del contrato. Por el contrario, en el supuesto de haberse pagado el precio en su totalidad, la garantía queda extinguida, pero es preciso proceder a la cancelación de la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que se logrará con la extensión de la nota marginal correspondiente".

Pero la inscripción de la condición resolutoria explícita, además de todo lo anterior, atribuye al vendedor un potentísimo mecanismo de autotutela para conseguir, sin necesidad de contienda o endoso judicial, la reinscripción del dominio a su favor incluso en caso de oposición del comprador o de los terceros registrales: si el pacto por el que, en caso de falta de pago del precio se producirá de pleno derecho la resolución de la compraventa a que se refiere el artículo 1.504 del Código Civil, es oponible a tercero con derecho inscrito en el Registro es precisamente porque el propio pacto consta inscrito. Así lo recoge el artículo 11 de la Ley Hipotecaria cuyo efecto ofensivo de purga es incuestionable [artículo 59 y 175.6.a) del Reglamento Hipotecario] y sin que quepa confundir la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de que los titulares posteriores tengan salvaguardados sus derechos (en aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva) con la inevitable cancelación de sus inscripciones una vez que se ha garantizado que han disfrutado de la posición legalmente prevista. En sede de ejercicio extrajudicial de hipoteca la salvaguarda de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue con la oportuna notificación a fin de que ejerciten, si lo estiman conveniente, los derechos que el ordenamiento les reconoce [artículo 236.d).1 del Reglamento Hipotecario] (RDGRN de 10 de enero de 2013, RJ 2902/2013).

La doctrina de esta Dirección General en torno al automatismo de la reinscripción a favor del beneficiario de la condición resolutoria explícita, ya consienta, ya disienta, el comprador, enfatiza su carácter como una de las modalidades de autocomposición o de autotutela recogida en nuestras leyes. La RDGRN de 5 de marzo de 2012 (RJ 6148/2012), continuando en la misma línea que la anteriormente citada de 21 noviembre de 1978 (RJ 8639/1987), reafirma el sistema de "autotutela a favor del vendedor" y el "automatismo" que caracteriza la reinscripción por ejercicio de la

condición resolutoria expresa: solo si los presupuestos en que ha de desenvolverse el juego del pacto de condición resolutoria explícita constan debidamente en los asientos registrales será posible, que en caso de cumplirse o no la condición, la mutación jurídico real pueda reflejarse en el Registro con efectos frente a terceros "si la condición se cumple por impago del adquirente, el reflejo de la mutación jurídico real que implica la resolución sólo podrá reflejarse en el Registro cuando se acredite que se han cumplido los presupuestos previstos por el ordenamiento para ello". En idéntico sentido, las RRDGRN de 9 de marzo y lo de diciembre de 2010 (RJ 1489/2010 y RJ 1221/2011, respectivamente).

En esta línea se pronuncia igualmente la Dirección General en la resolución de 30 de mayo de 1980 (RJ 2533/1980), mediante la cual dirime sobre la cancelación automática de una compraventa con precio aplazado garantizado mediante letras de cambio. Y la más reciente resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020 (BOE n.º 257, de 28 de septiembre de 2020). Así, cuando, como en el presente caso, las partes de una compraventa de un inmueble con precio diferido han pactado que la compraventa se resolverá, en caso de impago del precio diferido, "sin más trámite que el requerimiento notarial o judicial", "a través de requerimiento fehaciente mediante acta notarial (el 'Requerimiento'), en el cual (i) se requiera al Comprador el abono íntegro del importe del Pago Aplazado que corresponda en un plazo máximo e improrrogable de quince días hábiles desde la fecha del Requerimiento; y (ii) se dejará constancia de que, transcurrido dicho plazo sin que el Comprador hubiera procedido a pagar la cantidad correspondiente", y se ha inscrito tal pacto en el Registro de la Propiedad, de forma que se torna oponible *erga omnes* exactamente en los términos pactados, entonces la reinscripción del dominio a favor del comprador y la cancelación de las inscripciones o anotaciones preventivas a favor del comprador o de cualquier tercero registral no precisa de sentencia firme en la que el titular registral resulte vencido, o de escritura o documento auténtico en la que preste su consentimiento para la cancelación de su derecho, sino que basta evidenciar la extinción del derecho del titular registral que "resulte del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción", esto es, mediante la presentación de "la notificación (...) notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta" (art. 59 RH), que es exactamente el Acta de Resolución.

En el presente supuesto, procede la reinscripción a favor del vendedor, por cuanto las partes pactaron libremente y al amparo de la autonomía de su voluntad, en virtud del artículo 1.255 CC, la resolución contractual para el caso de incumplimiento de la obligación de pago en los términos previstos por el art. 1.504 CC, con reinscripción del dominio a favor del vendedor, con la mera notificación notarial o judicial de la resolución ante el impago del precio aplazado, concretando de modo expreso que el pago debía constar en el acta de requerimiento, con una cláusula penal sobre la totalidad de las cantidades recibidas, con una renuncia por parte del comprador a la moderación judicial equitativa de la pena y en el que todos esos extremos han tenido acceso al Registro de la Propiedad, exactamente en los términos en que constaban en la Escritura de Condición Resolutoria de la Compraventa, habiéndose otorgado el Acta de Resolución, por falta de pago del Precio Aplazado en la fecha convenida y en el Plazo de Gracia de quince días otorgado, en el expediente registral, incluso aunque se hubiera deducido oposición judicial por el comprador y salvo si el comprador hubiera obtenido una resolución judicial firme, ya meramente cautelar.

Siguiendo ahora a la mejor doctrina (R. J., F. J.: El pacto resolutorio en la venta de bienes inmuebles: (su razón histórica), op. cit., págs. 261 y 262): "Por otra parte, en el caso de pacto resolutorio expreso pasa a primer término la voluntad manifestada norias partes en el contrato de que la resolución discurra por la vía extrajudicial cuando el comprador no pague el precio aplazado en el término pactado. El comprador no puede oponerse a la resolución de la venta porque este derecho lo ha otorgado al vendedor en la cláusula resolutoria expresa, y esta oposición supondría la reserva de una facultad revocatoria a favor del comprador, que no aparece en la cláusula resolutoria, y estaría en

contradicción con el poder resolutorio concebido sólo al vendedor. Esta oposición iría en contra del artículo 1256 Ce [sic]. que establece que la validez y eficacia de los contratos no puede quedar al arbitrio de una de las partes. Esta oposición violaría la doctrina de los actos propios (*propium actum venire contra no valet*), según lo admite la jurisprudencia". La resolución opera de pleno derecho, como consecuencia de la mora del comprador y la decisión del vendedor de ejercitar el poder resolutorio pactado. La resolución de la venta no puede ser paralizada por el comprador, porque iría contra sus propios actos, puesto que reconoció *in continenti*, que el vendedor pudiera resolverla venta, y no puede *ex intervallo* oponerse a lo que se obligó en la cláusula resolutoria. Por esto, el comprador no tiene que consentir nuevamente la resolución, puesto que va consintió en ella cuando se celebró el contrato. Este nuevo consentimiento entre vendedor y comprador *ex intervallo* desfigura los perfiles del pacto de la *lex commissoria* y se transforma en un nuevo contrato de compraventa con desplazamiento de la cosa en sentido contrario desde el comprador al vendedor.

Los derechos de Agrícola San José Casa Maño S.L. en relación a la Condición Resolutoria y a la Cláusula Penal están inscritos exactamente en los términos que constan en la Escritura por lo que, conforme al art. 38 LH, se presumen "(a) todos los efectos legales" que existen y pertenecen a su titular "en la forma expresada en asiento respectivo". Y de ahí que ese mismo artículo prohíba que se entable acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos (...), sin que, previamente, o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de las inscripciones correspondientes.

En palabras de la propia Dirección General: "el principio de legitimación registral, según la formulación legal que del mismo se contiene en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, impone que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Esta presunción legal queda reforzada en virtud del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro, asientos que producen 'todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley' (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por tanto, estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), sólo cabe su rectificación o modificación con el consentimiento del actual titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o mediante sentencia firme dictada en el procedimiento judicial correspondiente directamente entablado contra él, circunstancias ambas que en el presente caso no constan" (RDGRN de 3 de julio de 2012, La Ley 145959/2012).

Por eso, en sede registral, el normal desenvolvimiento de lo pactado, exactamente en los términos que el Registro de la Propiedad publica, es que el vendedor reinscriba el dominio a su favor, con la mera notificación notarial o judicial de la resolución, sin consignación de cantidad alguna (pues ningún derecho tiene el comprador al precio pagado por mor de la Cláusula Penal, en los términos pactados e inscritos), sin precisar para ello sentencia judicial firme, o escritura o documento público en el que Vigapinos S.L., preste su consentimiento a la cancelación de su derecho.

Como es natural, el comprador tiene un derecho irrenunciable a solicitar la tutela judicial efectiva para el caso en que entienda que no ha incumplido sus obligaciones, que no se dan los requisitos para el ejercicio de la condición resolutoria explícita o, incluso, que el vendedor ha hecho uso abusivo de su derecho a resolver. Pero el immaculado derecho del comprador a reclamar justicia de los tribunales (incluso justicia cautelar), no ha de entorpecer el normal desenvolvimiento de lo pactado, tanto en la esfera registral (art. 1 Ley Hipotecaria), como extrarregistral (art. 1.504 del Código civil), conforme al contrato y a las leyes.

El automatismo de la reinscripción no es más que un corolario necesario e ineludible del propio automatismo de la resolución de la venta que opera a favor del titular de la condición resolutoria explícita, que la jurisprudencia no se ha cansado de ensalzar al indicar que, en la compraventa inmobiliaria sometida a condición resolutoria expresa, "el

requerimiento provoca per se la resolución contractual”, marcando dicho requerimiento “el momento en que nace o surge la resolución” (SSTS 21 de marzo de 1988, 27 de abril de 1988, 2 de marzo de 1992 y 8 de mayo de 1992, entre otras muchas).

A pesar de emplearse el término “requerimiento” en el art. 1.504 CC, la doctrina y la jurisprudencia coinciden en que no se trata de una intimación al pago, “sino de una notificación auténtica de que el vendedor opta por la resolución del contrato” (M.), “de una voluntad de resolver” (M. S., entre otros).

El automatismo que resulta del segundo párrafo del art. 82 LH, o del 59 del Reglamento Hipotecario, aunque singular, no resulta en absoluto incongruente con el resto de la normativa hipotecaria. Aunque el principio general para la modificación de los asientos registrales se basa en la resolución judicial firme o en la escritura pública otorgada por el perjudicado existen, además de estos dos artículos, otros preceptos en que este principio general se excepciona, como en el art. 40 LH.

Por todo lo anterior, la irregular oposición a la resolución no puede impedir el normal desenvolvimiento de la acción resolutoria ejercitada por Agrícola San José Casa Maño, S.L. en la forma pactada entre las partes e inscrita, ya en sede puramente registral, ya extrarregistralmente:

(a) porque la protección ofrecida en nuestro derecho al titular de una condición resolutoria inscrita le permite reinscribir el dominio a su favor con la mera declaración recepticia de resolver, notarial o judicial (arts. 1, III; 38; 82, IILH; 1.504 CC o 59 RH);

(b) porque la irregular Oposición a la Resolución no da satisfacción a la exigencia del segundo párrafo del art. 38 LH (no podrá ejercitarse “acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos (...), sin que, previamente, o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de las inscripciones correspondientes”), y,

(c) porque, en este caso concreto, la irregular Oposición a la Resolución de existir sería una aceptación por el comprador del supuesto de hecho del incumplimiento del pago de la cantidad de un millón doscientos setenta mil euros a fecha 24 de julio de 2024, y en los quince días de Plazo de Gracia, que autoriza el ejercicio de la Condición Resolutoria. Como resulta del artículo 1.504 del Código civil, el comprador puede pagar “aun después de expirado el término ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial”. *A sensu contrario*, el comprador no puede pagar una vez que, vencido el término, haya recibido el requerimiento resolutorio del vendedor. Por eso, desde la fecha del Acta de Resolución, notificada a Vigapinos S.L., en esa misma fecha mediante, está queda privada de la posibilidad de pagar, y de la acción de cumplimiento de la Escritura de Condición Resolutoria de la compraventa.

La Nota de Calificación debe preservar el natural desenvolvimiento del derecho a la resolución de la compraventa de Agrícola San José Casa Maño, S.L., en ejercicio de la Condición Resolutoria, y la consiguiente reinscripción del dominio, dado que se ejercita exactamente en los términos pactados entre las partes e inscritos en el Registro de la Propiedad, términos que se presumen válidos y exactos. Acaecidos los presupuestos legales que dan derecho al ejercicio de la Condición Resolutoria, y habiéndose ejercitado exactamente en los términos inscritos, no es preciso dar al comprador trámite para que preste su consentimiento o incluso, es irrelevante que no lo preste, pues su consentimiento para esa eventualidad ya fue otorgado en el momento en el que suscribió la Escritura de Condición resolutoria de la escritura de compraventa. Así, este Centro Directivo ha reconocido en multitud de ocasiones, resolución de 10 de agosto de 2020 (BOE n.º 257, de 28 de septiembre de 2020), que el artículo 82, en su párrafo segundo permite “la cancelación de inscripciones practicadas en virtud de escritura pública sin necesidad de sentencia firme, o nueva escritura pública o documento auténtico, si el derecho inscrito ha quedado extinguido por declaración de la Ley o “resulta así del mismo título en cuya virtud se practicó la Inscripción o anotación preventiva”: “La posibilidad prevista en dicho párrafo 2.º hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo

que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela”.

Por tanto, la reiteración del consentimiento del comprador es jurídicamente irrelevante para que opere la reinscripción de la finca vendida a favor del vendedor. Y ello de la misma forma que por sí Vigapinos S.L. no puede pretender, sobre la base de su supuesta oposición en instancia privada a la Resolución, que se cancelen los asientos registrales sobre la Condición Resolutoria y/o la Cláusula Penal sino con el consentimiento de Agrícola San José Casa Maño S.L. expresado en forma auténtica o mediante resolución judicial firme a su favor (art. 82, párrafo primero, LH), tampoco puede entorpecer el normal desenvolvimiento de la Condición Resolutoria y la Cláusula Penal, conforme resultan de los propios asientos registrales, cualesquiera que sean los argumentos de la presunta oposición que invoque o pueda haber invocado. El comprador tiene a su disposición la vía judicial para hacer valer sus derechos, sin que ello pueda de ninguna manera perjudicar la vía registral de reinscripción del dominio a favor del vendedor titular de la condición resolutoria explícita.

El derecho a la reinscripción del dominio del beneficiario de la condición resolutoria explícita no es más que uno de los muchos mecanismos de solución autocompositiva previstos en nuestro Derecho, que arranca precisamente sus perfiles, y su eficacia, de la voluntad común del comprador y del vendedor merced a la inscripción originaria de la condición resolutoria expresa. Y sin que ello, obviamente, limite o restrinja el derecho del comprador a solicitar el auxilio judicial que entiendan pertinente.

La doctrina de la DGRN en torno al automatismo de la reinscripción a favor del beneficiario de la condición resolutoria explícita, ya consienta, ya disienta, el comprador, enfatiza su carácter como una de las modalidades de autocomposición o de autotutela recogida en nuestras leyes. La RDGRN de 5 de marzo de 2012 (BOE 7 de mayo de 2012), continuando en la misma línea que la anteriormente citada de noviembre de 1978, reafirma el sistema de "autotutela" a favor del vendedor y el "automatismo" que caracteriza la reinscripción por ejercicio de la condición resolutoria expresa: En idéntico sentido, las RRDGRN de 9 de marzo y 10 de diciembre de 2010. La DGRN hace suyas las alegaciones del recurrente, también en lo relativo a la irrelevancia de la eventual oposición del comprador o de los titulares registrales, a los efectos de la reinscripción del dominio de la cosa vendida a favor del vendedor en caso de ejercicio de la condición resolutoria explícita: "A tal efecto no cabe sino dar por reproducidos los argumentos que el recurrente aduce (...) ya referidos en los apartados h), i) y j) del fundamento jurídico 2 de la presente resolución" [Fundamento de Derecho 6 (d)]. Y acaba así, la DGRN, estimando íntegramente el recurso y revocando la calificación registral. Y por tanto, admitiendo la plena inscripción de la condición resolutoria explícita allí pactada en la escritura de compraventa, y de la cláusula penal sobre la totalidad del precio entregado, para que operara en caso de "incumplimiento parcial, irregular y/o total por el Comprador", y la renuncia convencional allí contenida a la moderación judicial equitativa de la pena ["excluyéndose por acuerdo expreso de las Partes (y al amparo de la autonomía de la voluntad) la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1.154 del Código Civil"].

Y esa misma conclusión, debería alcanzarse en el presente caso, cumplidas lo aquí recogido.

Es también de ver, en este caso para apreciar la irregularidad de la oposición en instancia privada, que en la compraventa referida, se trasmite el aprovechamiento de unos derechos de riego de la Confederación Hidrográfica del Guadiana; y habiendo transcurridos cinco años desde la venta y para conocer sobre la situación de dicha transmisión, la vendedora otorga acta por la que requiere la Sra. Notaria de Madrid Doña Ana-María Mahiques Miret, para efectuar a su vez, requerimiento Vigapinos SL a fin de que también la compradora le diese traslado del expediente de la referida Confederación Hidrográfica del Guadiana n.º 2514 de 2020 (P. 907), sobre la modificación de las características del aprovechamiento de aguas privada, sin resultado alguno.

Se ha requerido la resolución del contrato por el vendedor al comprador en virtud del acta de 15 de julio de 2024.–cerrada el acta el 12 de agosto de 2024 no consta la comparecencia del requerido para hacer pago, o alegaciones, tampoco consta pago en la cuenta bancaria indicada para realizarlo en los quince días desde el requerimiento.

Tercero. En el segundo supuesto objeto de calificación registral: por la Sra. Registradora se indica que: No se han consignado las cantidades que el vendedor ha recibido del comprador, por cuanto los 730.000,00 euros recibidos se han retenido por el vendedor según consta del acta de 9 de octubre de 2024 al dar por resuelta la venta por falta de pago de los 1.270.000,00 aplazados.

En este caso, la Condición Resolutoria Expresa se pacta al amparo de lo establecido en los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 54 del Reglamento Hipotecario. en caso como aquí ha ocurrido, de que la compradora continúe sin pagar a la vendedora la cantidad del pago aplazado del precio y a cumplir el resto de obligaciones a su cargo, tras el plazo adicional concedido en el requerimiento, la presente compraventa quedará resuelta, *ipso iure* a la mera determinación de la vendedora, al amparo de lo previsto en el artículo 1.504 del Código Civil, mediante el oportuno requerimiento judicial o notarial, recuperando la vendedora la propiedad sobre las fincas.

Toda vez que la cláusula penal se pacta respecto de la totalidad de las cantidades entregadas por la compradora a la vendedora a cuenta del precio. que opera en cualquier caso de incumplimiento total, parcial o irregular o de mero cumplimiento tardío y que la compradora renuncia a la facultad moderadora equitativa de los tribunales respecto de la Cláusula Penal, no procederá consignación de precio alguna a favor de la compradora (o de los titulares registrales que hubieran inscrito o anotado sus derechos tras la inscripción de la Condición Resolutoria Expresa) como condición para la reinscripción del dominio de las Fincas a favor de la vendedora.

En Resolución de 15 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa, se estima que un pacto como el cuestionado en la calificación impugnada puede acceder al Registro de la Propiedad, sin necesidad de la consignación cuestionada; y ello aun cuando existan inscripciones o anotaciones a favor de los terceros registrales posteriores a la inscripción de la condición resolutoria expresa que hayan de ser canceladas.

Sentencias del Tribunal Supremo número 310/2012, de 7 de mayo, 710/2014, de 3 de diciembre, 366/2015, de 18 de junio, 44/2017, de 25 de enero, 325/2019, de 6 de junio, y 317/2020, de 17 de junio, de una interpretación correcta del artículo 1154 del Código Civil ha de extraerse que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión, en el entendimiento de que el referido precepto sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente. Debe tenerse en cuenta, la moderación de la cláusula penal es renunciabile, tal como consta en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso.

Sentencia del Tribunal Supremo 341/2020, de 23 de junio, que con cita de otras anteriores (las número 325/2019, de 6 de junio, y 57/2020, de 28 enero) pone de relieve que “es doctrina constante de esta Sala que cuando la cláusula penal está establecida para un determinado incumplimiento, aunque fuera parcial o irregular, no puede aplicarse la facultad moderadora del artículo 1154 del Código Civil si se produce exactamente la infracción prevista; o por decirlo con otras palabras, que la moderación procede cuando se hubiera cumplido en parte o irregularmente la obligación para cuyo incumplimiento total la pena se estableció, de modo que, como afirma la doctrina, la finalidad del repetido artículo no reside en resolver la cuestión de si se debe rebajar equitativamente la pena por resultar excesivamente elevada, sino en interpretar que las partes, al pactar la pena, pensaron en un incumplimiento distinto del producido”.

Sentencia Tribunal Supremo 317/2022, 20 de abril, el Alto Tribunal pone de manifiesto que: “Es jurisprudencia reiterada que no cabe hacer uso de la facultad de moderación judicial del artículo 1154 CC cuando las partes contemplaron expresamente el incumplimiento total o parcial como supuesto concreto de aplicación de la cláusula penal, determinando las consecuencias jurídicas derivadas de la inobservancia de las estipulaciones contractuales o posibilitando el desistimiento unilateral. Así resulta de la interpretación del artículo 1154 CC conforme al principio del respeto a la autonomía de la voluntad de las partes consagrado en el artículo 1255 CC, conforme al cual, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público (sentencias 585/2006, de 14 de junio; 839/2009, de 29 de diciembre; 170/2010, de 31 de marzo; 470/2010, de 2 de julio; 999/2011, de 17 de enero de 2012; 89/2014, de 21 de febrero; 214/2014, de 15 de abril; 366/2015, de 18 de junio; 126/2017, de 24 de febrero; 441/2018, de 12 de julio; 148/2019, de 12 de marzo; 441/2020, de 17 de julio; 193/2021, de 12 de abril; y 485/2021, de 5 de julio, entre otras)”.

Por tanto, la moderación judicial de la pena estaría prohibida, y la aplicación del artículo 1154 del Código Civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente.

En ese sentido, Resolución de esta Dirección General de 29 de agosto de 2019, en la que se permitió el pacto para la reinscripción del pleno dominio transmitido bajo dicha condición en favor del vendedor sin necesidad de realizar consignación de ningún tipo. se reconoció tal posibilidad y se consideró que no sería exigible, en el caso de ejercicio de la condición resolutoria pactada en el supuesto resuelto, la consignación de cantidades en relación con la cláusula penal y la moderación judicial, pues en dicho caso las partes habían pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de la obligación de pago del comprador, el vendedor haría suyas las cantidades percibidas, y habían convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, irregular o tardío del precio aplazado, por lo que no habría lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código Civil, ni podría ser éste el fundamento de la exigibilidad de la consignación.

Al carácter excepcional del supuesto se refería la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2016 en los siguientes términos: “Tercero. Lo sucedido en el caso de autos aconseja, sin embargo, que la decisión de mantener la jurisprudencia expuesta en el anterior fundamento de derecho se acompañe con dos consideraciones complementarias: una, desde la perspectiva ex ante propia del juicio de validez de las cláusulas penales; y otra, desde la perspectiva ex post que atiende a las consecuencias dañosas efectivamente causadas al acreedor por el incumplimiento contemplado en la cláusula penal de que se trate, en relación con las razonablemente previsibles al tiempo de contratar”.

Conforme a la doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019 (y las posteriores citadas que la han confirmado), se han dado las circunstancias que permiten la exclusión de la consignación.

Las partes han pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de las obligaciones garantizadas, el vendedor hará suyas las cantidades percibidas, y han convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, total, irregular o tardío de tales obligaciones por el comprador, de manera que no haya lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código Civil; han pactado excluir la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1154 del mismo Código; la compradora ha aceptado la cláusula penal declarando su proporcionalidad y adecuación a la vista de la ventaja que para aquella supone el aplazamiento de pago pactado, sin devengar intereses remuneratorios en favor de la vendedora, así como los perjuicios que sufrirá

esta por la falta de cobro del pago aplazado del precio de la compraventa en el plazo para ello pactado y por la falta de cumplimiento por la compradora de las restantes obligaciones garantizadas; y el comprador ha renunciado, expresa e irrevocablemente, a realizar cualquier reclamación a la vendedora, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación, solicitar su minoración o retraso.

Consideraciones que han formulado tanto la doctrina como la jurisprudencia en el sentido de que el juez no podría moderar la pena cuando se produce el tipo de incumplimiento previsto por las partes, lo que vendría a ser una lógica consecuencia del principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 del Código Civil) y del efecto vinculante de los pactos creados (“*pacta sunt servanda*”, ex artículo 1091 del Código Civil); de modo que no se puede moderar una cláusula penal convenida por las partes al amparo del artículo 1154 si, precisamente, la pena pactada se ha previsto para sancionar el incumplimiento parcial o deficiente producido. En consecuencia, dándose tales circunstancias, en vía de principios, no es precisa la consignación.

En Resolución de 31 de mayo de 2017, Dirección General de los Registros y del Notariado que con transcripción de otras anteriores (5 de septiembre de 2013 y 16 de diciembre de 2015) expresa lo siguiente:

“el principio de consignación íntegra del precio pactado, establecido por diversas resoluciones en base a distintos preceptos de nuestro ordenamiento, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo de perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción. El conjunto de interés en juego exige, para que el mecanismo de cancelación de derechos sin consentimiento de su titular funcione correctamente, que las cantidades deducidas sean indubitadas y consten debidamente acreditadas”. Y termina afirmando que “como ha reiterado este Centro Directivo, para que no sea necesaria la consignación a favor de acreedores posteriores, la subrogación o descuento en la hipoteca anterior no puede superar a las correspondientes coberturas hipotecarias. En caso contrario, descuento o subrogación en cantidades superiores, debe consignarse la diferencia”. Por otra parte, no puede desconocerse que si se llega a la conclusión de que no procede la restitución de lo percibido, debe también concluirse que nada hay que consignar.

Sentencia Tribunal Supremo 616/2021, de 21 de septiembre:

“3.1 La resolución produce sus efectos *ex tunc* y no *ex nunc* (sentencias de 17 de junio de 1986 y 638/2002, de 21 de junio), de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador o adquirente determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traigan causa de ese dominio o derecho resuelto (artículos 513, n.º 6, 529 y 1124 CC, y 11 y 107 LH; RRDGRN 1 de abril de 2011 y 24 de julio de 2014), incluidos los embargos trabados sobre la finca (...).

3.2 La inscripción de la condición resolutoria explícita atribuye eficacia real a la acción resolutoria del contrato. Con ello evita la ineficacia de dicha condición al impedir que aparezcan terceros inermes o no afectados por la misma por reunir los requisitos del artículo 34 LH (la cognoscibilidad legal de lo inscrito impide la alegación de su ignorancia) –lo que podría hacer inoperante el efecto resolutorio pretendido–, pues el efecto retroactivo de la Resolución sea por condición resolutoria expresa, sea por incumplimiento de las obligaciones bilaterales, no alcanza a terceros adquirentes de buena fe. (...).

La eficacia frente a terceros de la condición inscrita exige también que, en caso de que no se haya practicado anotación preventiva de la demanda presentada para obtener la declaración judicial de resolución y la cancelación de los asientos posteriores, los titulares de los correspondientes derechos inscritos o anotados hayan tenido ocasión de intervenir en el procedimiento judicial para alegar cuanto interese a sus derechos, especialmente sobre los presupuestos y procedencia de la resolución. Premisa que en el presente caso aparece cumplida tras la ampliación de la demanda interpuesta,

inicialmente limitada a la cesionaria, y posteriormente extendida al resto de los codemandados, titulares de los derechos inscritos y anotados de cuya cancelación se debate (...).

4.1 Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de las cautelas previstas por el ordenamiento en garantía de los terceros inscritos o anotados posteriores. En lo que ahora es relevante (al margen de los casos en que proceda la consignación de lo que haya de devolverse al cesionario y la posible subrogación sobre ello de los terceros), interesa distinguir dos aspectos. Por un lado, ya hemos visto que los terceros titulares de derechos inscritos o anotados después de la inscripción de la condición resolutoria tienen derecho a intervenir en el procedimiento judicial que se siga para declarar la resolución del derecho del que aquellos traigan causa (siempre que hayan accedido al Registro antes de tomarse, en su caso, anotación preventiva de la demanda).

Por otro lado, los efectos de oponibilidad y legitimación de los derechos inscritos se delimitan en su alcance por los términos en que consten en el Registro. Así, el artículo 13, párrafo primero, LH dispone que 'Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan' y el artículo 38, párrafo primero, LH establece que 'A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo' (...).

Finalmente, por las razones ya dichas anteriormente en este escrito de recurso, no se ha de exigir la consignación a la que se refiere el art. 175 del R.H.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

– Artículos 1504 y 1.124 del Código Civil, 10 y 11; Artículos 38 y 97 de la Ley Hipotecaria; y 59, del Reglamento Hipotecario. Toda la legislación, Doctrina y Jurisprudencia relacionada en los anteriores hechos a la que aquí nos remitimos.

Expuesto lo que antecede,

Solicito a esta Dirección General: Que habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, tener por interpuesto recurso contra la calificación negativa al comienzo referida y, acogiendo las mismas, se acuerde revocarla y acordar la inscripción del documento presentando procediendo a la reinscripción de la finca descrita a favor de la mercantil Agrícola San José Casa Maño, nueve de diciembre de 2024.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución. Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del acta calificada, no ha formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1091, 1123, 1124, 1255, 1295 y 1504 del Código Civil, 3, 10, 11, 18 y 38 de la Ley Hipotecaria; 56, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1982, 30 de octubre de 1983, 16 y 17 de septiembre y 21 de noviembre de 1987, 19 de enero, 4 de febrero, 21 de marzo y 27 de abril de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero, 2 y 30 de marzo y 8 de mayo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000, 8 de abril de 2005, 27 de junio y 4 de julio de 2006, 7 de mayo de 2012, 16 de abril y 21 de octubre de 2013, 3 de diciembre

de 2014, 18 de junio de 2015, 13 de septiembre de 2016, 25 de enero y 2 y 24 de octubre de 2017, 14 de febrero y 3 de abril de 2018, 8 de marzo y 6 de junio de 2019, 28 de enero y 17 y 23 de junio de 2020, 21 de septiembre de 2021 y 20 de abril de 2022, y de, Sala Tercera, 22 de mayo de 2000 y 31 de enero de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 y 18 de junio y 27 de septiembre de 1962, 16, 23 y 29 de diciembre de 1963, 11 de enero de 1964, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000, 15 de noviembre de 2005, 27 de junio de 2006, 19 de junio de 2007, 23 de enero de 2008, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero y 27 de junio de 2012, 10 de enero, 17 de mayo, 10 de julio y 5 de septiembre de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero, 25 de septiembre y 16 de diciembre de 2015, 4 de enero, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016, 29 y 31 de mayo, 9 de junio, 5 de julio y 4 de agosto de 2017, 5 de marzo de 2018 y 16 de enero y 29 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo y 10 de junio de 2020, 15 de enero, 11 y 26 de mayo y 28 de septiembre de 2021, 21 de febrero y 18 de septiembre de 2023 y 15 de febrero y 11 de diciembre de 2024.

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

Por lo que se refiere a la reseña de antecedentes de los documentos que se tuvieron en cuenta para la calificación:

a) por la sociedad en su día vendedora se otorgó, el día 9 de octubre de 2024, acta de resolución unilateral por incumplimiento de contrato de compraventa (por falta de pago), autorizada por el notario de Albacete, don Miguel Ángel Vicente Martínez, con el número de protocolo 1.622; en la misma se manifiesta por la vendedora que, habiéndose cumplido por la entidad otorgante los requisitos de los artículos 1124 y 1504 del Código Civil, 10 y 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario, y notificada a la compradora previamente, la vendedora, «Agrícola San José Casa Maño, SL» (...) da por resuelta la referida compraventa, haciendo suyas las cantidades percibidas», solicitando la reinscripción a su favor: «En virtud de incumplimiento de la condición resolutoria establecida en el contrato de compraventa firmado el 24 de julio de 2019, por el cual el comprador Vigapinos, SL no ha realizado el pago acordado».

En el acta se insertan, testimoniados, los siguientes documentos:

– Escritura de compraventa de la finca registral 22.802, de Argamasilla de Alba, autorizada por la notaria de Alcázar de San Juan, doña Alicia Ortega Lanzarot, el día 24 de julio de 2019, con el número 321 de protocolo. La finca se vendía por un precio de 2.000.000 de euros, de los que se acredita el pago de 730.000 euros; y respecto de la cantidad restante, 1.270.000 euros, se aplazó su pago en cinco años.

– Escritura autorizada por la misma notaria y día, número 322 de protocolo, pactando en ella el vendedor y el comprador, condición resolutoria en garantía del precio aplazado.

– Acta autorizada el día 15 de julio de 2024 por la notaria de Madrid, doña Ana María Mahiques Miret, que más adelante se detalla.

b) La condición resolutoria explícita, se pactó en la escritura número 322 de protocolo en los términos que seguidamente se reseñan:

– La falta de pago a su vencimiento del precio aplazado por el importe de 1.270.000,00 euros, dará lugar a instancias de la parte vendedora, a la resolución de pleno derecho de este contrato; sin embargo, para que tenga lugar la resolución, será preciso que la parte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, en su domicilio señalado en la comparecencia, con concesión de un nuevo plazo de quince días; transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta, se entenderá resuelta la compraventa. Y además se pactó que, hasta que no se pagara el total del precio aplazado con condición resolutoria, la posesión de la finca se retendrá

por la parte vendedora, aunque dicha posesión no alcanzaba a los aprovechamientos de regadíos de aguas subterráneas existentes en la finca.

– Las partes regularon también, que expresamente consideraban como condición esencial del contrato a favor de «Vigapinos, S.L.», que se procediera a transformar/modificar los derechos de regadíos de aguas subterráneas existentes en la finca transmitida y trasladarlos a otras fincas.

– Si por alguna razón no imputable a la parte compradora no se pudiera llevar a cabo el cambio de titularidad en la transmisión del aprovechamiento temporal de aguas privadas por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, la parte vendedora devolvería el importe de 730.000 euros a la compradora; y de no hacerlo, el vendedor perdería el importe pendiente de pago de 1.270.000 euros, al considerar que la no transformación/modificación de los derechos conlleva la pérdida del valor de la finca.

– Llegado el vencimiento del pago aplazado, si no fuere abonado por la parte compradora, resolviéndose la compraventa como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria, la finca volvería a ser propiedad de la vendedora a primer requerimiento notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad de Tomelloso; solo en cuanto a la finca rústica, ya que el aprovechamiento temporal de aguas privadas subterráneas quedaría en beneficio de la parte compradora.

c) próximo el vencimiento (el día 25 de julio de 2024) del plazo pactado de cinco años, se requiere por el vendedor al notario de Albacete, don Miguel Ángel Vicente Martínez, el día 11 de julio de 2024, para que notarialmente se requiera a la compradora, en su domicilio: la reclamación del pago aplazado en un plazo de quince días desde el requerimiento, y que de no hacerlo en determinada cuenta bancaria, la compraventa quedará resuelta, y para que dé traslado del expediente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre la modificación de las características del aprovechamiento de aguas privadas de la finca, a los efectos de conocer si se puede llevar a cabo, o no, el cambio de titularidad en la transmisión del aprovechamiento.

En acta de requerimiento y notificación autorizada el día 15 de julio de 2024 por la notaría de Madrid, doña Ana María Mahiques Miret, requerida para cumplimentar la anterior por razón de su competencia territorial, resulta que, personada en el domicilio de la vendedora y tras dos intentos fallidos de notificación personal, procedió a remitir la cédula por correo certificado con aviso de recibo. Consta en el acta la recogida de la cédula de notificación el día 7 de agosto de 2024; cerrándose el acta el día 12 de agosto de 2024, una vez transcurrido el plazo legal y no habiéndose personado en la notaría ningún representante de la sociedad requerida.

d) oposición del comprador «Vigapinos, S.L.». Se presentó al Registro (en la fecha y forma que indica la calificación) una instancia privada, en representación de «Vigapinos, S.L.», a la que se acompañaban varios documentos, de los que se solicita presentación en el Libro Diario; entre ellos, acta notarial autorizada el día 6 de febrero de 2024 por la notaría de Alcázar de San Juan, doña Alicia Ortega Lazarot, número 175 de su protocolo, y el acta de manifestaciones autorizada el día 22 de agosto de 2024 por la Notaría de Tomelloso, doña María Paloma Zaldo Pérez, número 1.305 de protocolo. De las mismas resulta que el comprador se opone a la resolución del contrato, alegando incumplimiento del vendedor, al no entregar la posesión de la finca contra el ofrecimiento de pago por el comprador.

En el acta de manifestaciones autorizada en Alcázar de San Juan, se hace constar por «Vigapinos, S.L.» que el día 22 de enero de 2024, «Agrícola San José Casa Maño, S.L.» fue requerida por burofax y correo electrónico para que, el día 6 de febrero de 2024, se personara en la Notaría de Alcázar de San Juan a los efectos de recibir el pago pendiente contra la entrega de la posesión de la finca. Que, llegado el día de la citación, el comprador exhibe un cheque nominativo al notario, por importe de 1.270.000,00 euros, del que se deja testimonio en el acta por fotocopia que se une a la matriz, el cual –se indica– no ha podido ser entregado por incomparecencia del requerido. Como consecuencia de lo anterior, se remite burofax al vendedor por el

comprador el día 18 de abril de 2024 de que se va a instar el correspondiente procedimiento de jurisdicción voluntaria para la consignación judicial del precio aplazado.

Y en el acta de manifestaciones autorizada en Tomelloso, la sociedad «Vigapinos, S.L.» requiere al notario para que recoja determinadas manifestaciones relacionadas con el acta autorizada por la notaria de Madrid, doña Ana María Mahiques Miret, 946 de protocolo; indicándose en el acta que «Vigapinos, S.L.» ha contestado al requerimiento notarial poniendo de manifiesto, por burofax, la existencia de procedimientos judiciales anteriores, habida cuenta que se viene intentando realizar el pago insistentemente a «Agrícola San José Casa Maño, S.L.» y ésta se resiste a recibirlo y a entregar la posesión (en manos de terceros: «Agromercana, S.L.» y don J. C).

Que, no obstante, seguía siendo intención de «Vigapinos, S.L.» realizar el pago, y recibir la posesión, dentro de los quince días concedidos en el requerimiento notarial, poder entregar el cheque por el importe del precio aplazado en la Notaría de Tomelloso el día 22 de agosto de 2024. Compareció únicamente don F. S. S, como apoderado de la sociedad vendedora, y nadie en nombre de los ocupantes; y no haciéndose entrega de la posesión de la finca, no se hace entrega tampoco del mencionado cheque.

La calificación suspende la inscripción del acta de resolución, argumentando en defensa de la nota:

a) No haberse consignado las cantidades que el vendedor ha recibido del comprador, por cuanto los 730.000 euros recibidos se han retenido por el vendedor, según resulta del acta de fecha 9 de octubre de 2024, al dar por resuelta la venta por falta de pago de los 1.270.000 euros aplazados. La reinscripción a favor del vendedor, por vía de requerimiento al comprador ex artículo 59 del Reglamento Hipotecario, requiere inexcusablemente la consignación de las cantidades que el comprador hubiese entregado como parte del precio, y ello aun en el caso de que no haya titulares de cargas posteriores que haya que cancelar; y así resulta también del primer párrafo del artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario.

b) No se ha pactado cláusula penal por incumplimiento del pago del precio pendiente; pero el importe a devolver en el caso de resolver el contrato por falta de pago de precio pendiente sí ha quedado regulado por las partes, atendiendo a la «condición esencial» de que se haya cumplido, o no, «transformar/modificar los derechos de regadíos de aguas subterráneas existentes en la finca transmitida y trasladarlos a otras fincas»; y la condición resolutoria pactada en la compraventa de la finca, por falta de pago de parte del precio, queda sujeta a su vez a que se cumpla la condición esencial dicha.

De la documentación aportada, no consta que la Confederación Hidrográfica del Guadiana autorizase, y haya tenido eficacia, el cambio de titularidad de los aprovechamientos de aguas subterráneas, que tiene la finca registral 22.802 de Argamasilla de Alba, a favor de la sociedad «Vigapinos, S.L.»; siendo ello «condición esencial de la compra» y presupuesto para el ejercicio de la condición resolutoria expresa en garantía del precio aplazado, tal como resulta de los términos pactados.

c) Oposición a la resolución, al manifestar el comprador, en actas notariales, que se opone a la resolución del contrato de compraventa «habida cuenta de que viene intentando realizar el pago insistentemente a Agrícola San José Casa Maño, SL y esta se resiste a recibirlo y a entregar la posesión, que se encuentra en manos de terceros...». Uno de los requisitos de la reinscripción de la finca a favor del vendedor es "la notificación (requerimiento) judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta, siempre que –según ya agregó la Resolución de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de diciembre de 1982– no resulte que el comprador requerido se oponga a tal resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma". El comprador ha ofrecido el pago de la cantidad aplazada, como consta en documentos notariales, antes de que proceda la resolución de la compraventa, exigiendo a su vez que se entregue la posesión de la finca al momento del pago, que quedó retenida por la parte compradora hasta que no se pague el total del precio aplazado con condición resolutoria».

d) ante la oposición del comprador a la resolución del contrato de compraventa, han surgido hechos que quedan fuera de la calificación registral, ya que no pueden apreciarse por el registrador y se exige una sentencia judicial que determine, o no, el incumplimiento del contrato. La sentencia judicial determinará si la conducta del adquirente es, o no, un incumplimiento grave que ha frustrado el fin del contrato, sin hallar una causa razonable que justifique esa conducta; expresamente en este caso por reclamar la posesión de la finca al momento del pago ofrecido. Asimismo, se podrá pronunciar sobre si queda acreditado que la sociedad compradora es titular de los aprovechamientos de aguas subterráneas y, en su caso, sobre la moderación de la cantidad a devolver por el vendedor, atendiendo a la resolución judicial que se adopte.

Se recurre la calificación, pudiendo sintetizarse los argumentos empleados para rebatirla así:

a) Se invoca el automatismo de la resolución del contrato de compraventa cumpliendo los requisitos del artículo 59 Reglamento Hipotecario; suficiente para reinscribir el dominio a favor del vendedor que reclama la resolución por falta de pago aplazado, en la forma expresada en el asiento respectivo, sin necesidad de intervención judicial. Incluso en caso de oposición del comprador (cita las Resoluciones de esta Dirección General de 21 noviembre de 1978, 5 de marzo y 3 de julio de 2012, 10 de enero de 2013 y 10 de agosto de 2020).

b) La supuesta oposición de la parte compradora es inexistente a los efectos pretendidos; no fue efectuada, ni consta, en el documento de requerimiento de pago, y sin que la instancia presentada reúna los requisitos legales y jurisprudenciales previstos. La posesión solo se entregaría tras haber efectuado el pago aplazado y no antes, y solo existe un ofrecimiento de pago. No son ciertos los requerimientos que se dicen en las actas de manifestaciones.

c) La consignación de las cantidades que ha recibido el comprador, esto es, 730.000 euros, no se debe exigir. Y se basa, fundamentalmente, en el criterio de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 2019; considerando que las partes han pactado una cláusula penal para el caso de incumplimiento por el comprador, ya sea total o parcial, así como que se ha pactado previamente excluir la facultad moderadora de los tribunales. Además, no existiendo terceros, no procede exigir la consignación a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario.

2. Así las cosas, para resolver el presente recurso se debe recordar, y verificar, la concurrencia de todos los requisitos señalados por el presente Centro Directivo y la jurisprudencia y, en consecuencia, desestimar el recurso, manteniendo la calificación registral; o bien estimarlo y permitiendo la reinscripción del dominio de la finca vendida a favor del vendedor.

En primer lugar, es requisito esencial que se haya pactado la condición resolutoria expresa o explícita, y como se ha venido señalando reiteradamente en Resoluciones de este Centro Directivo, no es preciso que en la cláusula en que se establezca la condición resolutoria se empleen los términos «expresa» o «explícita», siempre que la voluntad resolutoria de los contratantes resulta clara e indudable. En el presente caso, hay acuerdo de parte vendedora y compradora en garantizar el pago aplazado por dicha condición resolutoria expresa o explícita, aunque tales términos no aparezcan en la escritura de complemento y condición resolutoria autorizada el día 24 de julio de 2019 por la notaria de Alcázar de San Juan, doña Alicia Ortega Lanzarot.

Además, la reinscripción a 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; tanto la del comprador, que se vería privado de su dominio sobre la cosa comprada, como para el vendedor, que reintegraría en su patrimonio la cosa vendida, y que se pueden sintetizar de la siguiente forma: 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, que se aporta en el presente caso; 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, y la reinscripción a favor del vendedor, por vía de requerimiento al comprador ex artículos 59 y 175.6.^a del Reglamento Hipotecario, requiere la consignación de las cantidades que el comprador hubiese entregado como parte del precio, y ello aun en el caso de que no haya titulares de cargas posteriores que haya que cancelar.

3. Manifiesta el comprador, por medio de las reseñadas actas notariales de referencia (manifestaciones), presentadas al Registro mediante instancia, que se opone a la resolución del contrato de compraventa «habida cuenta de que viene intentando realizar el pago insistentemente a Agrícola San José Casa Maño, SL y esta se resiste a recibirlo y a entregar la posesión, que se encuentra en manos de terceros...». Y uno de los requisitos para la reinscripción de la finca a favor del vendedor es «la notificación (requerimiento) judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta, siempre que –según ya agregó la Resolución de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de diciembre de 1982–, no resulte que el comprador requerido se oponga a tal resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma».

Como señala la registradora, una vez vencido el plazo pactado de cinco años –el día 25 de julio de 2024–, se requiere por el vendedor al notario de Albacete, don Miguel Ángel Vicente Martínez, el día 11 de julio de 2024, para que notarialmente se requiera a la compradora en su domicilio, la reclamación del pago aplazado en quince días desde el requerimiento y de no hacerlo en determinada cuenta bancaria, la compraventa quedará resuelta; así como que el comprador dé traslado del expediente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre la modificación de las características del aprovechamiento de aguas privadas de la finca, a los efectos de conocer si se puede llevar a cabo o no el cambio de titularidad en la transmisión del aprovechamiento.

Requerimiento cursado por la notaria de Madrid, doña Ana María Mahiques Miret (aceptando el requerimiento en acta de fecha 15 de julio de 2024); personada la notaria en el domicilio de la vendedora, tras dos intentos fallidos de notificación personal remite el acta por correo certificado con acuse de recibo, dejando constancia, mediante diligencia, de haber sido recogida la cédula el día 7 de agosto de 2024. El acta se cierra el día 12 de agosto de 2024, una vez transcurrido el plazo legal y no habiéndose personado en la notaría ningún representante de la sociedad requerida, según indica la notaria). Por último, señala la nota que el comprador ha ofrecido el pago de la cantidad aplazada (lo que consta en documentos notariales) antes de que proceda la resolución de la compraventa; exigiendo a su vez que se entregue la posesión de la finca al momento del pago, que quedó retenida por la parte compradora hasta que no se pague el total del precio aplazado con condición resolutoria.

Opone a ello el recurrente que, respecto de la oposición de la compradora «Vigapinos, S.L.», fue presentada al Registro el día 24 de octubre de 2024, una instancia privada, y que a ésta se acompañan varios documentos, consistentes en meras manifestaciones de parte, que fueron efectuadas ante Notario. Que el comprador pide la entrega de la posesión de la finca contra el mero ofrecimiento de pago, constando en la escritura de condición resolutoria que la posesión solo se entregaría tras haber efectuado el pago aplazado, y no antes; que no se ha presentado al Registro mandamiento judicial alguno y que son inciertas el resto de manifestaciones efectuadas por la compradora, además de improcedentes e irrelevantes. Además, que la referida instancia privada se acompaña de dos actas de manifestaciones –de parte– realizadas por la compradora ante notario, señalando que se alegaron circunstancias que por los contratantes que nunca fueron pactadas, y que la vendedora «Agrícola San José Casa

Maño, S.L.» no fue ni requerida por burofax y tampoco por correo electrónico, en la forma que se manifiesta en la instancia privada.

4. Expuesto lo anterior, cabe indicar que se ha declarado reiteradamente por este Centro Directivo que, una vez realizado el correspondiente requerimiento y 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 (cfr. 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 (así, las 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).

Del expediente resulta la existencia de tal requerimiento de la parte compradora; y también, la oposición de ésta al requerimiento en acta de referencia (manifestaciones) autorizada por la notaria de Tomelloso el día 22 de agosto de 2024, doña María Paloma Zaldo Pérez, número 1.305 de su protocolo. En ella, expone el representante de la parte compradora, entre otros argumentos: la existencia de procedimientos judiciales anteriores iniciados a su instancia, habida cuenta que se viene intentando realizar el pago insistentemente a la parte vendedora y que esta se resiste a recibirlo y a entregar la posesión (que se encuentra a manos de terceros), y que se ha puesto a disposición de la parte de vendedora el precio aplazado de la finca, contra la entrega de la posesión dentro del 15 días conferido en el reiterado requerimiento notarial (recordemos que el acta autorizada por la notaria de Madrid, para cumplimentarlo, se cerró el día 12 de agosto de 2024).

En la reseñada acta de manifestaciones autorizada en Tomelloso, compareció igualmente un apoderado de la vendedora, pero no de los poseedores de la finca, reflejándose lo siguiente:

- Que por medio de burofax enviado a «Agrícola San José Casa Maño, S.L.», se ha puesto de nuevo a disposición de este el precio aplazado de la finca contra la entrega de la posesión, dentro del plazo de 15 días conferido en el requerimiento notarial.
- Que se ha adelantado vía correo electrónico a la administradora única de la citada mercantil, la contestación y el contenido del burofax enviado.
- Que exhibe a la notaria un cheque por importe de 1.270.000 euros; y que deja constancia de que el cheque no ha podido ser entregado pues tan solo ha asistido don F. S. S., como apoderado de «Agrícola San José Casa Maño, S.L.», no compareciendo nadie más en nombre de los ocupantes, por lo que no haciéndose entrega de la posesión no se hace tampoco entrega del cheque.

Obran incorporadas copias de escritos cuyos destinatarios son la citada notaria de Madrid y la sociedad en su día vendedora.

Es cierto que el recurrente, en sus alegaciones, niega virtualidad a la oposición y a la forma en que aquella se comunicó al Registro; que este Centro Directivo tiene declarado que cuando la titulación –presentada– no tiene otra pretensión que advertir, ilustrar y condicionar la calificación del registrador, no debe tenerse en consideración a la hora de ejercer la función calificadora, máxime cuando por su contenido o materia no es susceptible de provocar asiento registral alguno. Y que si esa titulación presentada responde al único fin de influir en la decisión del registrador, no debe ser tomada en cuenta en el ejercicio de la función calificadora actual o futura; lo mismo que tampoco puedan tenerse en consideración aquellos en que el registrador tenga conocimiento personal, pues los legítimamente interesados tienen abierta la puerta, en su caso, para acudir a la vía judicial e impugnar la validez del acto o actos cuyo acceso registral pudiera considerar improcedentes, y solicitar, en su caso y siempre y cuando quepa su admisibilidad según el Derecho y si así lo acordara la autoridad judicial correspondiente, la oportuna medida cautelar (vid. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 1999, 28 de abril de 2000, 2 de enero y 5 de marzo

de 2005, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014 y 24 de mayo de 2019).

Ahora bien, resulta evidente que tales documentos presentados al Registro de la Propiedad de Tomelloso tienen una indudable relación con el acta cuya calificación ha motivado este recurso; y no cabe albergar duda sobre la autenticidad de aquellos, por lo que pueden ser tenidos en cuenta al formular la calificación (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2022). Por lo demás, es también evidente que el requerido no tiene por qué manifestar su oposición necesariamente en el plazo de contestación a cargo del requirente, de dos días laborables, previsto el artículo 202 del Reglamento Notarial (que en realidad lo que dispone es que los gastos de esa contestación sean a cargo del requirente); sino que puede ser formulada en otro momento y, por supuesto, hacerla llegar a conocimiento del que pretende la resolución.

Del expediente resulta, por tanto, una oposición con virtualidad suficiente para ser tenida en cuenta en la calificación; la cual, por lo demás, no hace sino trasladar una evidente controversia a la única instancia ante la que puede legalmente ventilarse: los tribunales, pues básicamente lo que se dilucida es si hay, o no, un incumplimiento de contrato, o una voluntad obstativa a la entrega de la finca por parte del vendedor. Y es ante esa instancia (una vez formulada tal oposición en plazo), donde deberá el transmitente acreditar los presupuestos de la resolución; quedando por ello excluida de la competencia registral su apreciación y la concurrencia de las causas de la resolución.

5. Otro requisito exigido es que también deberá incorporarse, o acompañarse al requerimiento, el documento que acredite haberse consignado en 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 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 (cfr. 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 (cfr. Resolución 19 de julio de 1994); si bien, conforme la jurisprudencia y doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable en determinados casos. 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.

En el plano registral, la inscripción de la condición resolutoria explícita confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y evita que terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria hagan inoperante ese juego resolutorio (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2012). Ahora bien, conforme la jurisprudencia y doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable, tal como consta en la escritura. En efecto, la última jurisprudencia ha aceptado la posibilidad de que, por pacto entre las partes, pueda admitirse la renuncia del comprador a la moderación de la cláusula penal (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de abril de 2014, 2 y 24 de octubre de 2017 y 14 de febrero de 2018, según las cuales, de una interpretación correcta del artículo 1154 del Código Civil, ha de extraerse que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión, en el entendimiento de que el referido precepto

sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente).

Este criterio ha sido reiterado por la Sentencia del Tribunal Supremo número 341/2020, de 23 de junio, que con cita de otras anteriores (las número 325/2019, de 6 de junio, y 57/2020, de 28 enero) pone de relieve que «es doctrina constante de esta Sala que cuando la cláusula penal está establecida para un determinado incumplimiento, aunque fuera parcial o irregular, no puede aplicarse la facultad moderadora del artículo 1154 del Código Civil si se produce exactamente la infracción prevista; o por decirlo con otras palabras, que la moderación procede cuando se hubiera cumplido en parte o irregularmente la obligación para cuyo incumplimiento total la pena se estableció, de modo que, como afirma la doctrina, la finalidad del repetido artículo no reside en resolver la cuestión de si se debe rebajar equitativamente la pena por resultar excesivamente elevada, sino en interpretar que las partes, al pactar la pena, pensaron en un incumplimiento distinto del producido».

6. Así pues, la moderación judicial de la pena estaría prohibida y la aplicación del artículo 1154 del Código Civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente.

Este Centro Directivo, al analizar en la Resolución de 29 de agosto de 2019 la naturaleza de la condición resolutoria, determinó que «lo que sí que resulta de todo punto evidente es que se está ante un poder resolutorio con autonomía jurídica, fruto de la autonomía de la voluntad de las partes y no asimilable a un mecanismo de ejecución en sentido técnico. Eso sí, con un automatismo –sin prejuicios y bien entendido– en su operativa y ulterior efecto de reinscripción a favor del vendedor, que no es sino lógica consecuencia del automatismo de la resolución de la venta, provocada por el requerimiento que el vendedor dirige al comprador y que en realidad (tal y como entiende la totalidad de doctrina y la jurisprudencia) es una notificación auténtica expresiva de una voluntad de resolver».

Por ello, matizó la aplicación de la postura tradicional al respecto, para sostener la validez del pacto de no restitución de cantidades ya entregadas y la renuncia a la moderación judicial ex artículo 1154 del Código Civil, de acuerdo con la doctrina sentada por las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de febrero y 29 de diciembre de 2009, 17 de enero de 2012 y 13 de septiembre de 2016, señalando lo siguiente: «la jurisprudencia de esta Sala no admite la moderación de la cláusula penal en caso de incumplimiento parcial o irregular de la obligación principal cuando tal incumplimiento parcial sea precisamente el contemplado en el contrato como presupuesto de la pena (Sentencia 486/2011, de 12 de julio, con cita de otras sentencias anteriores) (...) En definitiva, como, con cita de otras muchas, afirma, de modo contundente, la sentencia 1293/2007, de 5 de diciembre, “el artículo 1154 prevé la moderación con carácter imperativo (...) para el caso de incumplimiento parcial o irregular, por lo que no es aplicable cuando se da un incumplimiento total (...) o cuando se trata de un retraso en el supuesto de cláusula penal moratoria (...)”». Al carácter excepcional del supuesto se refería la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2016 en los siguientes términos: «Tercero.–Lo sucedido en el caso de autos aconseja, sin embargo, que la decisión de mantener la jurisprudencia expuesta en el anterior fundamento de derecho se acompañe con dos consideraciones complementarias: una, desde la perspectiva ex ante propia del juicio de validez de las cláusulas penales; y otra, desde la perspectiva ex post que atiende a las consecuencias dañosas efectivamente causadas al acreedor por el incumplimiento contemplado en la cláusula penal de que se trate, en relación con las razonablemente previsibles al tiempo de contratar».

En el supuesto de la reiterada Resolución de esta Dirección General de 29 de agosto de 2019 estaban involucradas dos sociedades mercantiles que tenían por objeto propio la actividad inmobiliaria, por lo que puso de relieve que dicha posibilidad de estipular

cláusulas penales con función punitiva está sujeta a los límites generales de la autonomía privada que el artículo 1255 del Código Civil reconoce, de tal manera que podrían considerarse contrarias a la moral o al orden público las penas convencionales cuya cuantía exceda extraordinariamente la de los daños y perjuicios que, al tiempo de la celebración del contrato, pudo razonablemente preverse que se derivarían del incumplimiento contemplado en la cláusula penal correspondiente. Así pues, cabe concluir que, de no darse las circunstancias excepcionales que se dieron con ocasión de la Resolución de 29 de agosto de 2019, tal y como indicó la Resolución de 6 de marzo de 2020, «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)».

7. Ahora se trata de determinar si en el presente supuesto, conforme a la doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, se han dado las circunstancias que permiten la exclusión de la consignación. Al efecto, la registradora indica que «no se ha pactado cláusula penal por incumplimiento del pago del precio pendiente; pero el importe a devolver en el caso de resolver el contrato por falta de pago de precio pendiente si ha quedado regulado por las partes atendiendo a la “condición esencial” de que se haya cumplido o no “transformar/modificar los derechos de regadíos de aguas subterráneas existentes en la finca transmitida y trasladarlos a otras fincas”».

La condición resolutoria pactada en la compraventa de la finca por falta de pago de parte del precio –recordémoslo de nuevo– quedó sujeta a su vez a que se cumpliera la condición esencial dicha. Y así:

– En el caso de que la Confederación Hidrográfica del Guadiana no haya autorizado el cambio de titularidad del aprovechamiento temporal de aguas privadas a favor de «Vigapinos, S.L.», el precio de compra de la finca no es el pactado previamente de 2.000.000 euros, sino el del precio aplazado de 1.270.000 euros siempre que el vendedor devuelva lo ya recibido; y para el caso de no devolver los 730.000 euros, ese será el precio de la finca. Es decir, se han pactado dos precios diferentes para la compra de la finca cuando no se transmitan sus aprovechamientos de aguas subterráneas.

– Solo si la Confederación Hidrográfica del Guadiana autoriza la transformación/modificación de los derechos de regadíos de aguas subterráneas existentes en la finca para trasladar su titularidad a otras fincas (se entiende que a favor de «Vigapinos, S.L.»), tienen aplicación las normas de la compraventa de la finca por el precio de 2.000.000,00 de euros de los que han quedado aplazados 1.270.000 euros garantizados con condición resolutoria expresa y su falta de entrega en el plazo convenido, es el contrato de compraventa de finca sujeto a resolución, previo requerimiento notarial.

8. Como ya se indicó, en el acta de fecha 11 de julio de 2024 (cumplimentada por notaría de Madrid) se requería también al comprador por el vendedor para que diera traslado de un determinado expediente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre la modificación de las características del aprovechamiento de aguas privadas de la finca, a los efectos de conocer si se puede llevar a cabo o no el cambio de titularidad en la transmisión del aprovechamiento. Y de la documentación aportada no consta que la Confederación Hidrográfica del Guadiana autorizase (y haya tenido eficacia), el cambio de titularidad de los aprovechamientos de aguas subterránea que tiene la finca registral 22.802 de Argamasilla de Alba a favor de la sociedad «Vigapinos, S.L.»; siendo ello «condición esencial de la compra» y presupuesto para

el ejercicio de la condición resolutoria expresa en garantía del precio aplazado, tal como resulta de los términos pactados.

Al respecto, señala la parte vendedora que: «(...) las partes han pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de las obligaciones garantizadas, el vendedor hará suyas las cantidades percibidas, y han convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, total, irregular o tardío de tales obligaciones por el comprador, de manera que no haya lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código Civil; han pactado excluir la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1154 del mismo Código; que la compradora ha aceptado la cláusula penal declarando su proporcionalidad y adecuación a la vista de la ventaja que para aquella supone el aplazamiento de pago pactado, sin devengar intereses remuneratorios en favor de la vendedora, así como los perjuicios que sufriría esta por la falta de cobro del pago aplazado del precio de la compraventa en el plazo para ello pactado y por la falta de cumplimiento por la compradora de las restantes obligaciones garantizadas; y que el comprador ha renunciado, expresa e irrevocablemente, a realizar cualquier reclamación a la vendedora, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación, solicitar su minoración o retraso. Consideraciones que han formulado tanto la doctrina como la jurisprudencia en el sentido de que el juez no podría moderar la pena cuando se produce el tipo de incumplimiento previsto por las partes, lo que vendría a ser una lógica consecuencia del principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 del Código Civil) y del efecto vinculante de los pactos creados (“pacta sunt servanda”, ex artículo 1091 del Código Civil); de modo que no se puede moderar una cláusula penal convenida por las partes al amparo del artículo 1154 si, precisamente, la pena pactada se ha previsto para sancionar el incumplimiento parcial o deficiente producido. En consecuencia, dándose tales circunstancias, en vía de principios, no es precisa la consignación».

Ahora bien, en la escritura en cuya virtud se pactó la condición resolutoria, se convino que, en el caso de que la Confederación Hidrográfica del Guadiana no haya autorizado el cambio de titularidad del aprovechamiento temporal de aguas privadas a favor de «Vigapinos, S.L.», el precio de compra de la finca no sería el pactado previamente de 2.000.000 euros, sino el del precio aplazado de 1.270.000 euros siempre que el vendedor devuelva lo ya recibido; y que para el caso de no devolver los 730.000 euros, ese será el precio de la finca. Es decir, se han pactado dos precios diferentes para la compra de la finca cuando no se transmitan sus aprovechamientos de aguas subterráneas, lo que se hace depender de una condición.

Acreditar su cumplimiento o incumplimiento, es uno de los puntos más delicados de la técnica hipotecaria, pues para ello es preciso atender a hechos y circunstancias que se desenvuelven fuera del Registro. Así, la Resolución de 10 de enero de 1944 señaló que el cumplimiento (a lo que hay que equiparar el incumplimiento, a salvo el tema de la prueba de los hechos negativos) de las condiciones, puede justificarse en el Registro bien por la notoriedad del suceso, bien por la documentación que ponga de relieve el hecho, bien por la decisión judicial que así lo declara; entendiéndose la doctrina más autorizada que no se pueden dar normas generales, pues los supuestos son variadísimos; siendo tal la variedad que la misma va de aquellos casos en que la demostración puede no ofrecer dificultades, a otros en que será indispensable una resolución judicial.

En consecuencia, debido a que no consta la acreditación de su cumplimiento o incumplimiento, por lo que ni puede determinarse con la necesaria certeza la cantidad a la que ascendería la discutida cláusula penal (que la nota niega que exista realmente), ni el importe que pueda ser objeto de retención por la parte vendedora, como consecuencia de la alegada exclusión de la facultad de moderación judicial de la pena; ha de acreditarse la consignación en establecimiento bancario o caja oficial del importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución.

Sin olvidar, por último, que hay extremos, como los términos de la autorización obtenida –si lo ha sido– por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, cuya apreciación corresponde a los tribunales, pues ello se incardina en la función de apreciar –y enjuiciar– un posible y alegado incumplimiento contractual.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación recurrida.

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, 27 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.