

actúe a modo de oficina registral de protección de los consumidores en el ámbito de la contratación inmobiliaria;

— es, finalmente, contrario al principio de calificación, pues se prima la idea de «inscribirse» para obtener una protección urgente del título, aunque sea al precio de «no acreditar» y no «prejuzgar», cuando lo que el Registro de la Propiedad pretende como finalidad institucional es dar fijeza y seguridad prejuzgando legalmente las situaciones jurídicas reflejadas en sus asientos en virtud de las presunciones de legalidad y legitimación que les atribuye la previa calificación del Registrador a los efectos de prevenir situaciones indefinidas y ambiguas que son nido de pleitos y litigios.

J. M. D. F.  
y J. M. G. G.

*DONACION CON CONDICION RESOLUTORIA. CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION. PACTADA LA DONACION CON LA CONDICION DE QUE «SI ALGUN DIA DEJASE DE FUNCIONAR EL REAL PATRONATO DONATORIO», RECOBRARA IPSO FACTO LA DONANTE EL DOMINIO «CON SOLO ACREDITAR LA CESACION DE LA INSTITUCION REFERIDA», SERA TITULO HABIL PARA INSCRIBIR Y CANCELAR LO QUE PROCEDA, SIN NECESIDAD DEL CONSENTIMIENTO DE LOS AFECTADOS, EL PROPIO TITULO TRASLATIVO SIEMPRE QUE SE JUSTIFIQUE EN FORMA EL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION, LO QUE NO OCURRE EN EL CASO DEBATIDO DONDE LOS INTERESADOS ALEGAN QUE LA FINCA NO SE DESTINA A LA FINALIDAD PARA LA QUE SE DONO —CUESTION INTRASCENDENTE— PERO NO APORTAN PRUEBA ALGUNA DEL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION, ES DECIR, DE LA SUPRESION O CESE DE LA ENTIDAD DONATORIA, POR LO QUE PROCEDE CONFIRMAR EL AUTO Y DESESTIMAR EL RECURSO. RESOLUCIÓN DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1996. BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 1996.)*

*RESOLUCION de 23 de septiembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Pablo Hornedo Muguiro, en representación de doña Pilar y doña María Emilia de Calonge y de la Carrera, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de San Fernando de Henares a inscribir la transmisión de una finca como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria, en virtud de apelación de las recurrentes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Pablo Hornedo Muguiro, en representación de doña Pilar y doña María Emilia de Calonge y de la Carrera, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de San Fernando de Henares a inscribir la transmisión de una finca como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria, en virtud de apelación de las recurrentes.

*Hechos.*—I. Por escritura otorgada el 23 de julio de 1906 ante el Notario de Madrid don Darío Bugallal, doña Elisa García Paje y Albareda donó al Patronato Real para la represión de la trata de blancas un edificio sito en San Fernan-

do de Jarama —hoy San Fernando de Henares—, señalado con el número 5 de la plaza de Fernando VI, para ser destinado a albergue o casa de educación y corrección de niñas y mujeres, estipulando la siguiente cláusula: «Si algún día dejase de funcionar el Real Patronato donatario, bien por cesación legal o por cualquier otra causa, desde aquel mismo momento quedará sin efecto la presente donación, recobrando *ipso facto* la donante o sus causahabientes el dominio pleno y absoluto del inmueble de que se trate en el estado en que se halle y sin obligación de satisfacer indemnización alguna por razón de cualesquiera obras o mejoras que se hayan hecho en la finca y con solo acreditar la cesión de la institución referida». Dicha escritura causó la inscripción primera de la finca 572 al folio 140 del libro 13 de San Fernando del Jarama, tomo 292 del actual Registro de la Propiedad de San Fernando de Henares.

En fecha 2 de abril de 1993 se inscribió el dominio de la finca en favor de la Comunidad Autónoma de Madrid por título de transferencia, como consecuencia de lo dispuesto en el Real Decreto 1095/1984, de 29 de febrero, por el que se aprobó el acuerdo de la comisión mixta prevista en la disposición transitoria segunda del Estatuto de Autonomía de Madrid de 24 de diciembre de 1983, transfiriendo a dicha Comunidad funciones de Estado en materia de protección de menores, junto con los medios materiales, personales y presupuestarios previstos para su ejercicio. En la solicitud de inscripción, suscrita por el Director general del Patrimonio de la Consejería de Hacienda, constaba que la finca transferida figuraba en el inventario anexo al Real Decreto con el nombre de «Escuela Profesional Nuestra Señora del Pilar-centro de educación especial de menores difíciles» y en el que en la actualidad se ubican la escuela infantil «El Timbre» y el centro de integración juvenil.

II. Por instancia privada suscrita el 10 de junio de 1993, doña María Pilar y doña María Emilia de Calonje y de la Carrera, tras invocar su condición de herederas de la en su día donante en virtud de varias transmisiones hereditarias, en justificación de lo cual aportaban una serie de documentos, solicitaron que en base del artículo 23, en concordancia con los 9.2 y 51.6 de la Ley Hipotecaria, se inscribiese a su nombre el referido inmueble por cumplimiento de la condición resolutoria, dado que es público y notorio —*vox populi*— en San Fernando de Henares que no se cumple en la actualidad el fin social para el que se donó. Este era, según el artículo 1.º del Real Decreto de 22 de julio de 1902, «ayudar a la supresión de la trata de blancas y a impedir ese tráfico inmoral», cometido que hoy desempeña el Patronato de la Mujer, pero sin que se realice tal función en el inmueble en cuestión. Acompañaban a dicha solicitud copia del acta autorizada el 7 de junio de 1993 por el Notario de San Fernando de Henares don Ignacio Sáenz de Santamaría Vierna en la que éste hacía constar que, personado en la finca en cuestión, constató que en la entrada había una placa que decía: «Escuela Oficial de Idiomas de San Fernando de Henares, Comunidad de Madrid», y que recogió las manifestaciones de un administrativo de la misma en el sentido de que el inmueble está ocupado actualmente por una escuela de idiomas, una guardería, la escuela de adultos del Ayuntamiento de la citada localidad y, en un edificio anejo al mismo, por oficinas de la Comunidad Autónoma de Madrid.

III. Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Fernando de Henares, junto con copia del acta y otros documentos, fue calificada con la siguiente nota: «No practicada la inscripción del precedente documento y sus complementarios por observarse los siguientes defectos: 1. No se acredita el pago, exención o no sujeción al pago del impuesto devenga-

do por el documento, conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria. 2. No ser el procedimiento adecuado para la cancelación de la inscripción a favor de la Comunidad de Madrid practicada en su día la instancia presentada y con la que se pretende acreditar un incumplimiento, siendo necesario, bien que medie un acuerdo entre ambas partes para dicha cancelación, bien que recaiga sentencia judicial firme que así lo determine (arts. 1, 40 y 82 LH). Se considera el primero de los defectos subsanable y el segundo insubsanable, por lo que no procede tomar anotación de suspensión. Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y en la forma y plazos que señalan los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. San Fernando de Henares, 17 de junio de 1993.—La Registradora, firmado, *Marta Nardiz Prado*».

IV. Las solicitantes, por medio del Procurador don Pablo Hornero Muñero, interpusieron recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando que la interpretación que el Registrador hace del artículo 23 de la Ley Hipotecaria vacía de contenido el mismo, pues la calificación no ataca la certeza o no del hecho de haberse cumplido la condición resolutoria bajo la que se donó el inmueble, y sin mención de aquella norma legal, que es la primera, acude al párrafo primero del artículo 82 de la misma Ley, pero no así al segundo que admite la cancelación de una inscripción cuando la extinción del derecho resulte del mismo título que la motivó, que es este caso, para añadir a continuación que será aquel a quien perjudique la nueva inscripción el que deba, en todo caso, iniciar el juicio declarativo correspondiente. Que, a su juicio, el artículo 23 citado es de aplicación automática una vez acreditado el hecho determinante de la resolución, en tanto que el artículo 40 se refiere exclusivamente a la rectificación de la inexactitud registral que en este caso no se solicita pues no hay un supuesto de error desde su inicio. Acreditado el cumplimiento del evento resolutorio, añaden, deberá reflejarse registralmente a través de una cancelación. El problema se centra en la constancia registral del cumplimiento con la condición resolutoria inscrita; cesada la pendencia de la condición ha de poder reflejarse en el Registro a fin de concordarlo con la realidad. Y si bien la doctrina de esta Dirección General requiere la presentación a tal fin de los documentos oportunos sin que el Registrador pueda proceder de oficio, pueden ser aquellos documentos variados, como pone de relieve la doctrina, pero sin que puedan quedar restringidos a la escritura pública o la sentencia judicial. No existe precepto legal ni resolución que así lo imponga.

V. El Registrador informó en defensa de su nota que no habiendo sido recurrido el primero de los defectos en ella consignados, debía limitarse al segundo. Y en relación con él, que la donación es un contrato, como revela la necesidad de aceptación, por lo que le son aplicables supletoriamente las reglas generales relativas a ellos, entre ellas el artículo 1.255 del Código Civil, que sanciona la libertad de pacto a cuyo amparo las partes pueden establecer condiciones como ocurrió en este caso, en el que se estipuló una condición resolutoria; que el problema está en acreditar el cumplimiento del evento resolutorio y en este caso se pretende que sirva a tal fin el acta notarial aportada. Que frente a lo que pueda acreditar dicha acta, de la inscripción segunda de la finca resulta que con el traspaso de funciones a la Comunidad Autónoma de Madrid se respeta la finalidad de la fundación, sin que, por otro lado, conste la cesación del Patronato donatario. Partiendo de la presunción

del artículo 38 de la Ley Hipotecaria de existencia y pertenencia del derecho inscrito, el artículo 1.º sitúa los asientos registrales bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que no corresponde al funcionario calificador considerar acreditado o no el cumplimiento de la condición, sino a los Tribunales, que de admitirse la tesis de los recurrentes entraría en juego el artículo 1.124 del mismo Código que no establece una resolución automática, sino que, por el contrario, conforme a la doctrina de esta Dirección General y la abundante jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el pacto comisorio, la resolución extrajudicial tan solo opera si el perjudicado la reconoce o acepta, pero de no mediar conformidad sólo en vía judicial puede decretarse. Que el artículo 23 de la Ley Hipotecaria tan solo se refiere a la mecánica registral, al modo de proceder en los casos de cumplimiento o incumplimiento de condiciones inscritas, pero en orden de determinar cuáles sean los títulos inscribibles es aplicable el artículo 2.º de la misma Ley, con lo que no se vacía de contenido en la nota recurrida el artículo 23 citado, ya que no se niega que de llegar a declararse la resolución de la donación lo procedente sería una inscripción, tal como dicha norma establece.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota de calificación basándose en que no se han cumplido las exigencias formales impuestas por los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria ni las de sus artículos 42 y, en especial, el 82, que en materia de cancelaciones exigen sentencia, escritura o documento auténtico, cuando en el presente caso se está ante un simple documento privado que ni acredita el cambio de destino de la finca ni puede ser tenido en cuenta para negar a la Comunidad Autónoma de Madrid la condición de titular registral.

VII. Los recurrentes apelaron el auto presidencial reiterando sus argumentos.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 513.6 y 1.123 del Código Civil; 23, 37.1, 40, 82 y 107.10 de la Ley Hipotecaria, y 175.6 de su Reglamento, así como las Resoluciones de 7 de octubre de 1929 y 10 de enero de 1944.

1. El segundo de los defectos de la nota de calificación, único recurrido, rechaza la idoneidad del procedimiento utilizado para lograr la inscripción de una transmisión de dominio como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria inscrita. Ante la solicitud de los interesados, a la que se acompaña copia de un acta notarial como medio de prueba de aquel cumplimiento, entiende el Registrador que la cancelación de la inscripción de dominio vigente en favor de un tercero precisa de su consentimiento —en concreto, un acuerdo entre las partes— o una sentencia judicial firme que lo declare. Con posterioridad el debate se viene a centrar en si ha quedado o no suficientemente acreditado el cumplimiento de la condición.

2. La condición como elemento accidental del negocio, fruto de la voluntad de las partes, despliega sus efectos de forma automática, de suerte que acaecido el evento en que consiste se producen aquellos que, según fuera su carácter suspensivo o resolutorio, estaban inicialmente previstos, sin necesidad de prestar para ello un nuevo consentimiento. Esos efectos en el caso de una condición resolutoria se traducen en la ineficacia del negocio sujeto a ella, lo que obliga, conforme dispone el artículo 1.123 del Código Civil, a

restituir lo percibido. Si a ello se añade que esa ineficacia tiene carácter retroactivo, la restitución ha de hacerse en la misma situación jurídica que existía en el momento de la transmisión, lo que implica la extinción, también automática y sin necesidad del consentimiento de los afectados de los derechos que deriven o se hayan constituido sobre el que se resuelve, conforme al principio «*resoluto iure concedentis resolvitur ius concessum*», que recogen, entre otros, los artículos 513.6 del Código Civil y 107.10 de la Ley Hipotecaria. Ese efecto concatenado tan sólo quedará enervado en el caso de que entren en juego los principios protectores de la seguridad del tráfico jurídico, que en el caso concreto del inmobiliario exige como primer requisito la falta de publicidad registral de la condición (cfr. arts. 34 y 37.1 LH).

3. Inscrita una transmisión de dominio sujeta a condición resolutoria, el cumplimiento de ésta legitima al interesado para solicitar la rectificación del contenido del Registro conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Esa rectificación supone, ante todo, la inscripción de la reversión de aquél operada en favor del transmitente o de la persona que para tal supuesto se hubiera previsto, tal como establece el artículo 23 de la misma Ley, y, además, en su caso, la cancelación de los derechos inscritos o anotados que traigan causa del resuelto según prevé el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario.

Y si, como queda dicho, los efectos derivados del cumplimiento de la condición resolutoria tienen su origen en el consentimiento prestado en el título traslativo inscrito en su día, ese mismo título será hábil para practicar las inscripciones y cancelaciones que procedan, sin necesidad de consentimiento de los afectados según establece el párrafo segundo del artículo 82 de la repetida Ley Hipotecaria, siempre y cuando se justifique en debida forma aquel cumplimiento y que, siendo el negocio oneroso, haya tenido lugar la devolución o consignación de lo que procediera devolver, tal como exige la norma reglamentaria antes citada.

4. Adquiere, por tanto, singular relevancia para proceder a la rectificación del Registro la prueba del cumplimiento de la condición resolutoria. Y como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 7 de octubre de 1929, uno de los puntos más delicados de la técnica hipotecaria es el relativo a la demostración del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, porque es necesario para tal prueba atender a hechos y circunstancias que se desenvuelven fuera del Registro. Con posterioridad, la Resolución de 10 de enero de 1944 señalaba que el cumplimiento de las condiciones puede justificarse en el Registro, bien por la notoriedad del suceso, bien por la documentación que ponga de relieve en los casos legalmente previstos la inexactitud de los asientos, bien por decisión judicial que así lo declara.

En el presente caso no puede considerarse justificado el cumplimiento. Los interesados ponen especial énfasis en el hecho de que la finca donada en su día no se destina en la actualidad a la finalidad para la que se donó. Y dejando a un lado que el acta notarial aportada ni tan siquiera acredita suficientemente dicho extremo, lo cierto es que resulta intrascendente, pues no es el mantenimiento o no de ese destino el hecho futuro e incierto puesto como condición, sino que lo fue la pervivencia de la propia entidad donataria —literalmente, «si algún día dejase de funcionar el Real Patronato donatario»—. Y aunque se hace una alusión, ya dentro del escrito de interposición del recurso, a que las funciones en su día desempeñadas por la donataria las lleva a cabo en la actualidad el Patronato para la Mujer, no hay propiamente ni una invocación, ni mucho menos una prueba, de la desaparición o supre-

sión de la donataria, o al menos cese en las actividades que constituyan el objeto. Ante ello resulta evidente la improcedencia de atender la solicitud de las recurrentes.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando el auto apelado y la nota de calificación en cuanto al defecto recurrido.

Madrid, 23 de septiembre de 1996.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

*Comentario.*—Esta reciente resolución vuelve a plantear el discutido problema de la eficacia resolutoria de las condiciones de este nombre. Su novedad estriba en que, de forma más o menos clara, parece separarse del criterio que en algunos aspectos de esta materia venía sosteniendo este Centro Directivo.

En primer lugar expondremos breve y resumidamente su contenido, para luego poner de relieve nuestro criterio sobre los principales aciertos y desaciertos de la misma.

La resolución, que aparece publicada en el *Boletín Oficial del Estado* del día 11 de octubre de 1996, parte de un supuesto en el que se donó una finca a favor de un cierto Patronato Real para que se destinara a determinados fines sociales, habiéndose previsto la resolución para el caso de que dicho Patronato dejase de funcionar por cualquier causa. Posteriormente la finca se inscribió a nombre de la Comunidad Autónoma de Madrid por título de transferencias con arreglo al Real Decreto 1095/1984, de 29 de febrero. En la actualidad se solicita por parte de los herederos de la primitiva donataria la reinscripción a su favor de la finca por medio de instancia privada acompañada de acta notarial que pretende ser medio de prueba acreditativo de que hoy la misma está destinada a escuela de idiomas, incumpliendo así los fines sociales para los que se donó. El Registrador se niega a esta pretensión por considerar que para cancelar una inscripción practicada a nombre de un tercero —Comunidad Autónoma de Madrid— se requiere, o bien su consentimiento, o bien una resolución judicial firme en tal sentido (arts. 1, 40 y 82.1 LH). El Presidente del Tribunal Superior de Justicia confirma la nota del Registrador. La Dirección General da igualmente la razón al Registrador, pero haciendo algunas afirmaciones interesantes:

1.<sup>a</sup> En primer lugar, recuerda el carácter automático y la eficacia retroactiva que tiene la condición resolutoria, lo cual lleva consigo que a su cumplimiento la restitución que impone el artículo 1.123 del Código Civil «*ha de hacerse a la misma situación jurídica que existía en el momento de la transmisión, lo que implica la extinción también automática y sin necesidad del consentimiento de los afectados a los derechos que deriven o se hayan constituido sobre el que se resuelve*», quedando sólo a salvo los terceros protegidos con arreglo a los artículos 34 y 37 de la Ley Hipotecaria.

2.<sup>a</sup> El cumplimiento de la condición resolutoria legitima al interesado para solicitar la rectificación del Registro mediante la correspondiente reinscripción de la finca a su favor conforme a los artículos 23 y 40 de la Ley Hipotecaria, así como la cancelación de los derechos que traigan causa en el que se ha resuelto. Sobre la base anterior y entendiendo que la eficacia de la condición tiene su origen en el consentimiento prestado por el título traslativo

inscrito en su día, este mismo título «será hábil para practicar las inscripciones y cancelaciones que procedan sin necesidad del consentimiento de los afectados, según establece el párrafo segundo del artículo 82 de la repetida Ley Hipotecaria, siempre y cuando se justifique en debida forma aquel cumplimiento y que, siendo el negocio oneroso, haya tenido lugar la devolución o consignación de lo que procediera devolver, tal y como exige la norma reglamentaria antes citada».

3.<sup>a</sup> En el último fundamento de Derecho el Cento Directivo viene a concluir que en el caso contemplado no se ha justificado adecuadamente el cumplimiento de la condición, manifestando que ese cumplimiento en el ámbito del Registro debe acreditarse, como ya acreditó la Resolución de 10 de enero de 1944, bien por la notoriedad del suceso, bien por la documentación que ponga de relieve en los casos previstos la inexactitud de los asientos, bien por decisión judicial.

Para hacer un comentario crítico de esta Resolución debemos abstraernos del caso concreto en ella contemplado y plantearnos la aplicación de las conclusiones que en ella se recogen a los supuestos, mucho más frecuentes en la práctica, de transmisiones onerosas sujetas a la condición resolutoria de que el adquirente cumpla íntegramente la prestación a que se había comprometido. Estamos pensando especialmente en compraventas con precio aplazado (casos del art. 1.504 CC) o cesiones de inmuebles a cambio de alimentos (a estas últimas ha permitido la Dirección General que se extienda en términos análogos a la compraventa la garantía de la condición resolutoria explícita).

Partiendo de esta premisa, podemos distinguir dos partes claramente diferenciadas en el análisis de la misma:

A) Comenzaremos destacando en primer lugar lo que, a nuestro entender, constituye el principal acierto de este reciente pronunciamiento del Centro Directivo. Se trata de la posibilidad de cancelar los asientos practicados a favor de los titulares de derechos que deriven o que se hayan constituido sobre el que ha quedado resuelto como consecuencia del cumplimiento de la condición, sin necesidad de que los mismos presten consentimiento alguno. La Dirección General viene así a corregir el criterio sentado en la Resolución de 28 de mayo de 1992, en la que sí se afirmaba que la cancelación de esos asientos requiere el consentimiento de sus titulares o la sentencia judicial ganada en un procedimiento entablado, no sólo contra el comprador que adquirió con la condición, sino también contra los posteriores adquirentes, puesto que a los mismos no puede perjudicarles la admisión de hechos determinantes de la resolución verificada sólo por los titulares de un asiento que ya estaba extinguido por la inscripción de la transferencia.

El mantenimiento de este criterio suponía la total devaluación de la eficacia resolutoria de la condición y de su inscripción en el Registro. No se puede ignorar que la condición resolutoria inscrita en el Registro despliega plena eficacia frente a terceros de conformidad con los artículos 11, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria. Ello supone que dichos terceros adquieren el derecho bajo una titularidad que no es totalmente definitiva e incontestable, sino que está sujeta a la eventualidad de que la condición se cumpla y el derecho del transferente quede resuelto. Como bien señala la resolución que estamos comentando, estos terceros han adquirido una titularidad que puede decaer de forma automática si se extingue por consecuencia de la resolución el derecho de su transmitente. Exigir el consentimiento de dichos terceros implicaría echar sobre los hombros del interesado en la resolución (que, en la mayoría de los

casos, suele ser un transmitente a título oneroso al que se le ha insatisfecho su prestación) la penosa carga de obtener la conformidad de titulares posteriores para poder practicar la reinscripción de la finca a su favor en el mismo estado de cargas que tenía cuando él la transmitió. Téngase en cuenta que la única causa razonable por la que los sucesivos titulares posteriores podrían negar la conformidad a la cancelación de sus respectivos asientos es que alegasen que no se ha producido el evento determinante de la resolución, que, en la mayoría de los casos, suele consistir en el pago de parte del precio aplazado o en el cumplimiento de la obligación de satisfacer alimentos, prestaciones cuyo cumplimiento sigue siendo de la exclusiva incumbencia del originario adquirente, que sería el único legitimado para discutir sobre ellas.

La misma Dirección General había sostenido ante este criterio, entre otras en la Resolución de 17 de septiembre de 1985, entendiendo que el requerimiento del artículo 1.504 del Código Civil debía hacerse sólo al comprador, aunque aparecieran nuevos titulares registrales como consecuencia de ulteriores actos de dicho comprador. Se trataba de una solución plenamente congruente con la función del Registro y con los principios hipotecarios básicos que lo gobiernan y que, a nuestro entender, nunca debió ser abandonada.

Por otro lado, consideramos suficiente garantía la obligación que se impone al interesado en la resolución de consignar la cantidad que deba devolver como consecuencia de la resolución a favor de los titulares de derechos derivados o constituidos sobre el que se resuelve, objeto de asientos posteriores que van a ser ahora cancelados (así lo tiene declarado este Centro Directivo en diversas resoluciones sobre la base de lo previsto en el art. 175.6.º RH). Sí que estimamos conveniente acreditar la comunicación a esos titulares posteriores de que se ha verificado la consignación referida a su favor. Así parece entenderlo también PAU PEDRÓN en su estudio sobre *La efectividad de la facultad resolutoria explícita*. Ello parece lógico por cuanto el interés de dichos titulares se centra en poder resarcirse, en todo o en parte, del daño que les causa la resolución del derecho de su transmitente, y han de tener conocimiento de la consignación para poder reclamar el importe correspondiente.

B) Consideramos, por el contrario, mucho menos acertado en la resolución que es objeto de comentario de estas líneas las disquisiciones que en la misma se hacen sobre la apreciación por parte del Registrador de si han concurrido o no los hechos determinantes de la resolución. El peligro de estas afirmaciones consiste básicamente en que se pretenda delegar en el propio Registrador la valoración de esos hechos cuando no exista acuerdo entre el que promueve la resolución y el adquirente en el negocio en el que se pactó la condición. Especialmente interesante es, como ya advertíamos al comienzo, trasladar esta cuestión a los casos de pacto de resolución del artículo 1.504 del Código Civil.

Hasta ahora la doctrina que ha venido manteniendo la Dirección General desde la famosa Resolución de 29 de diciembre de 1982 es la de entender que si el comprador se opone al requerimiento resolutorio hecho por el vendedor (negando por lo tanto alguno de los presupuestos determinantes de su resolución) la reinscripción a favor de éste no podrá llevarse a cabo sin la previa decisión judicial. Este criterio, a pesar de las disensiones que ha planteado entre los autores, nos parece sumamente correcto. Las razones son varias:

1.ª El aparente automatismo en la práctica de la reinscripción que parece desprenderse del artículo 59 del Reglamento Hipotecario debe quedar atenua-



do en los casos de oposición por parte del comprador requerido por cuanto esta oposición supone una clara discusión sobre el posible cumplimiento o incumplimiento de la obligación del comprador, único hecho que puede permitir la resolución en perjuicio del tercero.

2.<sup>a</sup> Esta controversia sólo puede ser resuelta y solventada por los Tribunales, nunca por el Registrador, cuyas facultades de calificación son limitadas (art. 18 LH), no pudiendo realizar apreciaciones sobre cuestiones meramente fácticas (recuérdese en este sentido toda la reiterada doctrina de la DGRN negando al Registrador la posibilidad de valorar cuestiones como el posible carácter abusivo de cláusulas o pactos con arreglo a la Ley General de Protección de Consumidores y Usuarios, la simulación contractual...).

3.<sup>a</sup> La razón última de la exigencia de intervención de los Tribunales en estos casos de oposición por parte del comprador se halla en el principio de tutela judicial efectiva que consagra el artículo 24 de nuestra Constitución y en que no debe admitirse en nuestro ordenamiento la ejecución privada y unilateral de garantías (no son otros los fundamentos que se encuentran detrás, por ejemplo, del art. 1.859 CC).

Por todo ello, creemos oportuno afirmar que ha de seguir vigente la interpretación que del artículo 1.504 del Código Civil y del artículo 59 del Reglamento Hipotecario ha venido haciendo en estos últimos años tanto el Tribunal Supremo (SS. como la de 18 de octubre de 1994) como la Dirección General y, por tanto, exigir que en caso de oposición del comprador o del adquirente al requerimiento resolutorio hecho por el vendedor o adquirente interesado en la resolución y reinscripción la cuestión se dilucide por los cauces judiciales oportunos. Las manifestaciones recogidas en el último fundamento de Derecho de la resolución que estamos comentando no pueden entenderse como una desviación de este criterio porque se refieren a un caso diferente del típico pacto resolutorio del artículo 1.504 del Código Civil y porque son una respuesta singular fruto de los términos en que se había planteado el recurso.

Después de haber terminado el breve análisis de la Resolución de 23 de septiembre de 1996, aparece en el *Boletín Oficial del Estado* de 24 de diciembre un nuevo pronunciamiento de la Dirección General sobre el controvertido tema de la condición resolutoria. Se trata de la Resolución de 19 de noviembre de 1996. De ella tenemos que destacar telegráficamente sus conclusiones más relevantes y algunas contradicciones o dudas que nos surgen al respecto:

1.<sup>a</sup> Por un lado, parece deducirse de la misma, en consonancia con lo que la misma Dirección General ha venido manteniendo desde la ya tan citada Resolución de 29 de diciembre de 1982 y que nosotros apuntábamos como criterio lógico y acertado, que se considera requisito imprescindible para que tenga lugar la reinscripción a favor del vendedor que el comprador no se oponga al requerimiento resolutorio hecho por aquél o que, en caso contrario, la resolución sea oportunamente declarada por los Tribunales. Sólo el Juez puede decidir sobre una cuestión de hecho discutida entre las partes y determinante del efecto resolutorio.

2.<sup>a</sup> Sin embargo, en lo referente a la efectividad de la condición resolutoria frente a terceros adquirentes, está claro que esta resolución ratifica plenamente el criterio que en su día instauró la de 28 de mayo de 1992 y que nosotros estimábamos poco coherente con el sentido y alcance que a la inscripción de la condición resolutoria le obligan los artículos 11, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria.

Efectivamente, se insiste en la obligación de que al tiempo de entablarse la demanda de resolución haya de citarse no sólo al comprador, sino también a los ulteriores titulares registrales, así como de tomar la oportuna anotación de demanda con el fin de advertir a los eventuales futuros adquirentes.

El caso que abordaba la Resolución de 23 de septiembre no es el típico supuesto del pacto previsto en el artículo 1.504 del Código Civil y, por tanto, no le son aplicables los mismos requisitos que este precepto señala. Ello no obstante, sí que resultan uniformes los principios y reglas recogidos en la legislación hipotecaria en relación con la eficacia de cualquier condición resolutoria que tenga acceso al Registro. Es por ello que nos sorprende la diferencia de trato entre su supuesto y otro. En el caso de la Resolución de 19 de noviembre los titulares posteriores que traigan causa del comprador sujeto a la condición resolutoria deben ser citados en el procedimiento porque la sola admisión de los presupuestos básicos de la resolución por dicho comprador *es insuficiente para fundar la cancelación* de los asientos que se han practicado a favor de tales titulares posteriores. Sin embargo, en los supuestos de condición resolutoria distinta del artículo 1.504 del Código Civil el mismo Centro Directivo, en su Resolución de 23 de septiembre, mantenía: «... la extinción, también automática y sin necesidad del consentimiento de los afectados de los derechos que deriven o se hayan constituido sobre el que resuelve, conforme al principio *«resoluto iure concedentis resolvitur ius concesum»*...»

Por otro lado, la Resolución de 19 de noviembre se refiere a un supuesto de ejercicio judicial de la condición resolutoria. ¿Que habrá que entender aplicable a los casos de actuación extrajudicial? El texto de la resolución no es excesivamente claro (los contundentes argumentos en los fundamentos de Derecho 2.º y 3.º parecen perder toda su fuerza con la expresión «*no obstante lo anterior...*» que encabeza el fundamento de Derecho 4.º), pero lo lógico sería entender que para verificar la reinserción a favor del vendedor conforme al artículo 59 del RH es imprescindible acreditar que se ha verificado el requerimiento de que habla el artículo 1.504 del Código Civil no sólo al comprador sino también a todos los titulares registrales posteriores, y que ninguno de ellos se ha opuesto a dicha resolución. Sostener otra resolución resultaría absolutamente incongruente con las rotundas afirmaciones que se realizan en el fundamento de Derecho 4.º de esta resolución («... la admisión de tales presupuestos solamente por el titular de uno de los asientos cuya cancelación se pretende —el cual puede haberse extinguido ya por uno posterior de transferencia— es insuficiente para fundar la cancelación respecto de todos los demás asientos afectados»), aunque, como se puede imaginar, la efectividad práctica de la condición queda bastante disminuida.

La doctrina que sobre el ejercicio de la condición resolutoria —tanto por vía judicial como extrajudicial— se recoge en esta Resolución de 19 de noviembre de 1996 supone no tener en cuenta reglas básicas en la transmisión de la titularidad pasiva de las obligaciones. En efecto, en el fundamento de Derecho 4.º se viene a reconocer que los titulares registrales que han adquirido su derecho del comprador sujeto a la eventualidad de la resolución tienen la posibilidad de pronunciarse sobre el hecho esencial determinante de esa resolución: el pago o impago de la obligación asegurada. Sin embargo, el único obligado frente al vendedor es el primer comprador, a no ser que se hubiera producido la novación del deudor con el consentimiento del acreedor que prevé el artículo 1.205 del Código Civil. Además, piénsese en los casos de cesión de bienes a cambio de alimentos garantizada con condición resolutoria

(así lo han admitido las Resoluciones de 16 de octubre y 26 de abril de 1991, que son objeto de crítica por parte de PEDRO AVILA NAVARRO en su trabajo «Extensión de la condición resolutoria explícita en la contratación inmobiliaria», publicado en la *RCDI* en el número conmemorativo de los cincuenta años de la reforma hipotecaria de 1944), en los cuales parece poco imaginable que los terceros adquirentes puedan discutir sobre si se ha cumplido o no una prestación respecto de la cual, en la mayoría de los casos, el cedente sólo tendrá interés en que la realice el cesionario por ser una obligación especialmente ligada a su persona.

También resulta un tanto contradictorio que en los «*vistos*» de esta Resolución de 19 de noviembre se cite como punto de apoyo de la doctrina contenida en la misma dos resoluciones del mismo Centro Directivo que, especialmente la segunda, se manifiestan en sentido contrario. En primer lugar se cita la Resolución de 3 de junio de 1961 (entendemos que es ésta la fecha correcta, aunque por error se dice que es de 1964), que no trata el problema que estamos analizando sino otros distintos, como la necesidad de la consignación prevista en el artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario o el título hábil para cancelar embargos posteriores y que, en todo caso, parece sobrentender que es suficiente que el requerimiento del vendedor se dirija al comprador y no a los titulares de cargas posteriores. Todavía más extraña es la referencia a la Resolución de 17 de septiembre de 1985, que literalmente viene a proclamar que «... la notificación ha de hacerse al primitivo comprador por ser éste quien se encuentra obligado a cumplir la prestación del vendedor, sin que el hecho de que aparezcan nuevos titulares registrales como consecuencia de ulteriores actos del comprador, sin intervención del vendedor, cambie la situación para éste —«*res inter alios facta*»—, quedando afectados dichos terceros dado el contenido del Registro (existencia de una condición resolutoria) a los efectos que se puedan producir conforme a la legislación sustantiva e hipotecaria». Es decir, justo lo contrario del criterio que ahora asume la Dirección General.

Tenemos, por tanto, que reiterar nuestro desacuerdo con la línea que parece haber tomado el Centro Directivo en esta materia y sostener con PAU PEDRÓN (*La efectividad de la facultad resolutoria explícita*) que es más acertado el criterio que se recoge en esta última resolución citada de 17 de septiembre de 1985 que el plasmado en la de 28 de mayo de 1992 y la de 19 de noviembre de 1996, dando así plena efectividad frente a terceros a la condición resolutoria inscrita tanto si se hace efectiva por vía judicial como extrajudicial.

B. J. A. F.

**NO ES INSCRIBIBLE LA CLAUSULA ESTATUTARIA QUE ESTABLECE UN DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE A FAVOR DE LOS SOCIOS Y DE LA SOCIEDAD PARA EL CASO DE TRANSMISION DE ACCIONES, VALORANDO ESTAS SEGUN LO QUE RESULTE DEL BALANCE INMEDIATO ANTERIOR DE LA SOCIEDAD. (RESOLUCIONES DE 7 Y 30 DE JUNIO DE 1994 Y 2 DE FEBRERO DE 1995. BBOO DE 15 DE JULIO, 11 AGOSTO DE 1994 Y 29 DE MARZO DE 1995.)**

**SI ES INSCRIBIBLE EL PACTO ESTATUTARIO QUE IMPONE EL APLAZAMIENTO DEL PAGO DEL PRECIO CASO DE EJERCITARSE EL DERECHO**