

les, y —por otro lado— no es claro que nos encontremos ante manifestaciones tácitas, sino más bien presuntas. El hecho de tales excepciones al consentimiento formal ratifica la regla general del mismo, la cual regirá en todos aquellos casos, como el presente, donde no exista excepción expresa.

Podría uno plantearse, como el recurrente y yo hicimos en su día, en qué lugar viene exigido o proclamado en la Ley ese principio de consentimiento formal y expreso. A mi modo de ver tal exigencia deriva de la propia naturaleza del procedimiento registral, pero sobre todo de la combinación de dos preceptos: el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, relativo a los títulos formales (que por cierto no se cita en la Resolución), y el artículo 20 del mismo texto legal (tracto sucesivo), que utiliza la palabra «otorgar» para referirse al constituyente o transmitente del derecho. Si el titular registral ha de otorgarse el acto plasmándolo en alguno de los títulos formales hábiles al respecto, malamente puede admitirse una voluntad tácitamente manifestada con operancia registral, todo ello independientemente del derecho material que pueda asistir al recurrente.

El tercer punto de la nota ni siquiera fue objeto de debate en el recurso, pareciendo pues que el recurrente se conforma con el mismo. El asunto es de todas formas muy sencillo: no cabe rectificar una finca matriz que se ha modificado por efecto de diversas operaciones registrales, en este caso segregaciones, sino que la rectificación habrá de ir referida a las nuevas fincas: segregadas o resto.

A. P. DE LA C.

CONDICION RESOLUTORIA EN GARANTIA DE PRECIO APLAZADO:

NO ES INSCRIBIBLE EL PACTO POR EL QUE SE DISPENSA AL VENDEDOR DE LA PREVIA RESTITUCION DE LAS CANTIDADES QUE HABRIA DE DEVOLVER PARA EL EJERCICIO DE LA RESOLUCION, ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 175-6.º DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

EN LA VENTA DE INMUEBLES CON CONDICION RESOLUTORIA, LLEGADO EL CASO DE FALTA DE PAGO, ES NECESARIO PARA VERIFICAR LA NUEVA INSCRIPCION EN FAVOR DEL VENDEDOR QUE SE ACREDITE HABERSE REALIZADO LA CONSIGNACION DEL ARTICULO 175-6.º DEL REGLAMENTO Y QUE SE HAN PUESTO A DISPOSICION DEL COMPRADOR LAS LETRAS PENDIENTES DE PAGO.

SE REITERA LA DOCTRINA DE LA RESOLUCION DE 29 DE DICIEMBRE DE 1982, EXIGIENDO LAS FORMALIDADES DEL ARTICULO 59 y 175-6.º DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, SIN QUE QUEPA DISMINUIR NADA POR UNA POSIBLE CLAUSULA PENAL PACTADA. (RESOLUCIONES DE 16 Y 17 DE SEPTIEMBRE DE 1987 Y 19 DE ENERO DE 1988)

1. RESOLUCIÓN DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 1987

Hechos.—I. El día 12 de noviembre de 1984, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, la mercantil «Inmobiliaria Albal, Sociedad Anónima», representada por don Ignacio Duato Gómez-

Novella y don José Sanchís Perales, vendió a los cónyuges don Jorge Suárez Gómez y doña María Teresa Almazor Larrañaga un piso-vivienda y dos locales destinados a plazas de aparcamiento, conviniéndose el precio en cuanto al primero en parte satisfecho de contado, otra parte retenida por la parte compradora para atender el pago de un préstamo hipotecario que grava dicho piso, y finalmente en la parte restante aplazado, y en cuanto a los dos locales, la venta se convino por precio satisfecho de contado.

II. Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 12 de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento (escritura núm. 3.403, de 12 de noviembre de 1984, ante el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos) en este Registro de la Propiedad el 14 de diciembre último, con el número 2.979-1, del Diario 28, retirado por el presentante el día 24 de diciembre siguiente y devuelto el día 29 de enero de este año, se ha inscrito en cuanto a las fincas descritas bajo las letras *b)* y *c)*, en donde indican los cajetines puestos al margen de la descripción de dichas dos fincas, con carácter ganancial. Y se deniega la inscripción en cuanto a la finca descrita bajo la letra *a)* por observarse los siguientes defectos: 1.º Establecerse [disponiendo 2.º *e)*], en contra del espíritu de la letra del artículo 1.504 del Código Civil, la resolución automática de la compraventa del piso-vivienda por la falta de pago de cantidades no sólo distintas del precio aplazado, sino además variables y por tanto indeterminadas en este momento y necesidades de determinación bilateral en su día. 2.º Dispensarse al vendedor (párrafo penúltimo del mismo apartado y disponiendo) para el ejercicio de la resolución de pleno derecho, de la previa restitución de las cantidades que haya de devolver, en contra del criterio de la jurisprudencia hipotecaria. 3.º Admitirse [último párrafo del mismo apartado *e)*] la posibilidad de acreditar el pago del precio con efectos registrales, mediante la presentación de unas letras de cambio que no sólo no se identifican, sino que ni se han creado ni se sabe si se crearán. Y considerándose insubsanables el primero de los defectos indicados no procede tomar anotación preventiva que tampoco se ha solicitado. Se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 485, *c)*, del Reglamento Hipotecario. Madrid, 5 de febrero de 1985.—El Registrador, firma ilegible».

III. Don Ignacio Duato Gómez-Novella y don Jorge Suárez Gómez interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron: A) Que en cuanto al primer defecto de la nota del Registrador hay que distinguir: 1.º Establecer la resolución automática de la compraventa del piso-vivienda por falta de pago de cantidades distintas del precio aplazado. Hay que considerar que dicha calificación supone una imprecisión técnica, puesto que en el disponiendo 2.º, *e)*, las partes distinguen el ejercicio no contencioso de la facultad resolutoria (art. 1.504 CC), de la demanda de incumplimiento o resolución, amparada en el artículo 1.124 o en el citado 1.504 del Código Civil; hay que aclarar que a la palabra «vencimiento», empleada en dicho disponiendo, se le da dos sentidos: El de vencimiento o un término o final de un plazo y como nominal o importe que debe ser pagado al fin de un plazo o, incluso, como nominal o importe de un efecto, y, por último, hay que resaltar que se incurre en un error de interpretación de la escritura ya que relacionando los apartados *d)* y *e)* del disponiendo 2.º de la misma resulta que no se vincula la falta de pago de «cantidades distintas del precio aplazado» al ejercicio de una facultad resolutoria, sino que ésta se afirma procedente en caso de falta de pago de la deuda indivisible y, por tanto, única, por precio aplazado y por repercusión del ITE, al que las partes dan carácter de

precio o de trato inseparable al del precio, por imperativo legal, y 2.º establecer la resolución automática de la compraventa del piso-vivienda por falta de pago de cantidades variables indeterminadas en este momento y necesidades de determinación bilateral en su día. Esto supone otro error de interpretación de la escritura, ya que conforme al apartado *d)* del disponendo 2.º de la misma, si después de la emisión y aceptación de las letras de cambio libradas la Ley varía el tipo de ITE, las partes convienen que el importe total resultante para los respectivos vencimientos se considerará indivisible y que si dicho importe fuese superior al nominal de la letra (por ser el tipo del ITE a la fecha de pago superior a la del libramiento de las letras o fecha de escritura) el comprador, además de su obligación de pagar la letra (obligación cambiaria) tendrá obligación de pagar la diferencia entre el nominal de la letra y el importe total resultante (obligación escrituraria), lo que resulta del apartado *e)* del disponendo 2.º de la escritura. Que como fundamento de Derecho de lo expuesto anteriormente hay que destacar los artículos 11, párrafo 1.º; 10 y 9, párrafos *a)* y *c)*, armonizados con el artículo 8, párrafo *c)*, del texto refundido del Impuesto General sobre el Tráfico de Empresas, redactado conforme a la Ley 6/1979, de 25 de septiembre; los artículos 1.149 y 1.151 del Código Civil, en relación con el artículo 1.445 del mismo Cuerpo legal, y los artículos 11 y 19 de la Ley citada anteriormente, de los que resulta que cada vencimiento del precio aplazado comprende las obligaciones indivisibles de pago de parte del precio aplazado y de pago de la repercusión del ITE, cuya suma fija el nominal de cada vencimiento como obligación total e indivisible; el artículo 1.447 del Código Civil, en cuya virtud la obligación indivisible e inseparable de la de pagar el precio, la de pagar el comprador la repercusión del ITE, debe tenerse por cierta, puesto que las partes aceptan como posible que el legislador modifique el tipo impositivo. B) Que en lo referente al segundo defecto de la nota de calificación se considera que el penúltimo párrafo del apartado *e)* del disponendo 2.º se limita a dispensar al vendedor del requisito de la prueba acreditativa de restitución de las cantidades que haya de devolver, como requisito previo para inscribir la resolución de la venta; así, pues, conviene precisar una distinción entre dos supuestos de hecho en el ejercicio de la facultad resolutoria: *a)* cuando nada se haya pactado que altere el principio de reciprocidad natural de las prestaciones restitutorias, y *b)* cuando se haya pactado especialmente qué debe acontecer con referencia a la práctica de las recíprocas prestaciones restitutorias, que es el caso que nos ocupa. Que como fundamento de Derecho de lo expresado hay que citar el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que no condiciona la práctica de la inscripción a favor del vendedor de la readquisición resultante de la resolución, a la previa restitución del precio que aquél debe entregar al comprador y se permite al vendedor y comprador convenir la forma de restituir el precio, y el artículo 175 de dicho Reglamento, en su número 6, no se refiere a la inscripción de la readquisición por resolución a favor del vendedor, sino a la cancelación de los asientos intermedios entre el asiento causado por la venta resuelta y el asiento que publica la resolución; siendo esta interpretación la que resulta también de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 1961. C) Que en cuanto al tercer defecto de la nota del Registrador hay que distinguir: 1.º Admitirse la posibilidad de acreditar el pago del precio a efectos registrales mediante presentación de unas letras que no se identifican. Hay que considerar que la palabra «admitirse» es equívoca, pues se trata de un convenio que aunque no está expresamente previsto o autorizado por la Ley tiene la cobertura legal de lo previsto en el artículo 156 de la Ley

Hipotecaria y la cobertura usual de las cláusulas en las escrituras de hipoteca cambiaria; por otro lado, las letras cuya tenencia sirve para acreditar el pago están identificadas conforme consta en el párrafo 3.º del apartado d) del disponiendo 2.º, superando los elementos de identificación que exige la doctrina para la determinación de las prestaciones objeto de un contrato y la que fijan los artículos 1.271 y siguientes del Código Civil (particularmente el artículo 1.273) y artículo 154 de la Ley Hipotecaria; ya que no existe ninguna disposición legal que obligue a los contratantes a identificar las letras de cambio que emplean de alguna manera específica y 2.º admitirse la posibilidad de acreditar el pago del precio, a efectos registrales, mediante la presentación de unas letras que no se han creado, ni se sabe si se crearán. No puede considerarse como defecto, ya que la posibilidad de que las cosas futuras sean objeto o materia de los contratos y de las obligaciones está legalmente sancionada por las leyes. Que como fundamento de Derecho de lo anterior hay que establecer que el convenio de referencia está permitido por los artículos 1.445 y 1.170, párrafo 2.º, del Código Civil, y 10 de la Ley Hipotecaria, pues se conviene la posibilidad de entrega de las letras de cambio como acto futuro; los artículos 495 y siguientes del Código de Comercio y 58 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 56 del mismo y 156 de la Ley Hipotecaria, de los que resulta la doctrina de que el documento notarial que acredite que obra en poder del deudor (comprador con precio aplazado y aceptante) las letras de cambio que hubiere entregado al vendedor como instrumento de pago, identificadas según las circunstancias válida y suficientemente señaladas para su determinación en el momento del otorgamiento de la compraventa, es título bastante para hacer constar el pago de las letras y, por consiguiente, del precio de la compraventa; el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que abre la posibilidad de cancelación del asiento de inscripción de la facultad resolutoria, cuando el derecho queda extinguido, cuando así resulta del título que causó la inscripción; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que no legitima que la calificación contemple los riesgos que para el vendedor y comprador se sigan ante la posibilidad que uno y otro suscriban, entre sí, duplicadamente las letras de cambio; los artículos 1.271 y siguientes del Código Civil, conforme a los cuales las cosas futuras determinables pueden ser objeto de los contratos, en relación con el artículo 1.170, párrafo 2.º, de dicho Código, y, por último, el artículo 1.224 del Código Civil, conforme al cual, y en relación con el 1.230 del mismo, ha nacido toda la teoría de la formación y formalización de los contratos.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que la referida nota, contra la que se recurre, se halla ajustada a Derecho por las siguientes consideraciones: I. En cuanto al primer defecto de los indicados en ella, hay que estimar las siguientes presmisas: 1.ª) Que la resolución automática de pleno Derecho del artículo 1.504 solamente es aplicable por falta de pago del precio, y así viene declarado en el auto dictado por la Audiencia Territorial de Madrid de 20 de diciembre de 1983; 2.ª) Que la autotutela privada que implica el pacto comisorio es excepcional, ya que la misión de tutelar los derechos de todos corresponde a los Tribunales y atribuir a una de las partes la facultad de dirimir las divergencias que puedan surgir del contrato sería dejar a su arbitrio no sólo el cumplimiento del contrato, contrario a lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil, sino también la penalidad establecida para el caso de incumplimiento, y tales divergencias caben en lo referente al Impuesto General de las Empresas. Así, pues, con razón el artículo 1.504 del Código Civil sólo permite la autotutela para el vendedor en caso de impago del precio y el artículo 59 del

Reglamento Hipotecario adopta este mismo criterio para la cancelación de la inscripción de adquisición sin consentimiento del titular registral; la interpretación de los artículos 23 de la Ley Hipotecaria y 56 de su Reglamento nos lleva a la misma conclusión; no obstante, el vendedor no queda desprotegido frente a los terceros adquirentes del comprador que no cumplen las obligaciones que le incumben, cuando su incumplimiento se erige en condición resolutoria, en virtud de lo establecido en el artículo 51, 6.ª, del Reglamento Hipotecario será aplicable el párrafo 2.º del artículo 37 de la Ley Hipotecaria, pero hay que entender que en este caso no hay autotutela privada, sino que es el Juez quien ha de decidir si se ha cumplido o no la condición resolutoria añadida como elemento accidental al negocio, y 3.ª) Que la determinación de si se han cumplido o no las obligaciones contraídas en el modo pactado, compete a los Jueces y Tribunales, y si se admite que el Registrador cuando se le presente el acta de notificación o requerimiento pueda decidir acerca de la justicia de las alegaciones y obrar en consecuencia, este funcionario suplantaría funciones judiciales que no le corresponden. II. En lo referente al segundo de los defectos acusados en la nota hay que citar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982. III. En cuanto al tercero de los defectos indicados, hay que considerar: Que para la llamada cancelación de la condición resolutoria se viene sustituyendo la demostración del pago por la prueba de hecho de la tenencia de las letras por el comprador, pero la deducción de que el pago se ha verificado por dicha tenencia solamente puede hacerse en el caso de que se acredite que las letras presentadas por el comprador son las mismas que se entregaron en su día al vendedor y esto exige que sean plenamente identificadas no sólo en cuanto a los elementos personales, vencimiento y cuantía, sino también en cuanto a la clase, serie y número, ya que prescindir de dichos datos hará imposible la cancelación por el procedimiento antes aludido. Que, según el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad descansa sobre la documentación pública, y los artículos 154 y 244 del Reglamento Notarial establecen la «identificación documental», tendiendo todos ellos a evitar la suplantación de un pliego por otro; así, pues, no se puede admitir un procedimiento por el que se prive de una garantía registral a una persona por lo que podría llamarse «acta de parecido» en la que el Notario se apoye en un documento privado: la letra de cambio. Que se argumenta en contra de la nota calificadora que cuando vendedor y comprador no han adoptado más precauciones para evitar el día de mañana una cancelación indebida, no hay razón para exigirlos, pero hay que tener en cuenta: 1.ª) Que la materia de formas y procedimiento está por regla general sustraída a la voluntad de los interesados; 2.ª) Que con la misma argumentación cabría considerar válido el pacto por el que se estableciera que bastaría para acreditar el pago la simple afirmación del comprador. Que en el caso en cuestión no puede haber identificación ni entrega de las letras de cambio, ya que éstas no existen, pues en la escritura lo que se pretende es autorizar al comprador para que el día de mañana se presente ante un Notario con unas letras creadas posteriormente y entregadas al vendedor, para que haga constar que el precio está pagado en su totalidad, con lo que se pretende tenga aplicación «el procedimiento cancelatorio unilateral».

V. El Notario autorizante de la escritura informó: Que está conforme con el escrito de interposición del recurso, sus fundamentos y conclusiones. Que hay una falta de congruencia entre la argumentación del escrito de interposición del recurso y el informe del señor Registrador. Que respecto al primer motivo del recurso hay que destacar que la obligación de pagar el precio y la obligación de

pagar la repercusión del ITE son obligaciones nacidas de la venta de un bien y legalmente vinculadas con carácter indivisible, que generan en la práctica un vínculo único: una sola obligación, siendo aplicables al caso los artículos 11.1, y 19, *a)* y *c)*, en relación con el artículo 8, *a)*, del texto regulador del Impuesto de Tráfico de las Empresas y, por tanto, la facultad resolutoria puede ejercitarla el vendedor en caso de incumplimiento de dicha obligación única e indivisible, en virtud del principio de integridad del pago del artículo 1.169 del Código Civil; todo lo dicho anteriormente tiene una razón de ser económica y jurídica y, en definitiva, es lo pactado por las partes en la escritura. Que la clave del problema está en el trato de ambas obligaciones como indivisibles y que la única variable posible admitida en la escritura calificada es la modificación por la Ley del tipo legal aplicable y, por lo tanto, la parte vendedora no se reserva ninguna facultad arbitraria, sino la facultad de invocar y de aplicar la ley determinante de la cuantía del tipo, en virtud de la aplicación analógica del artículo 1.447 del Código Civil. Que al haberse pactado la facultad resolutoria, al vendedor le basta ejercer dicha facultad para producir el efecto resolutorio sin necesidad de acudir a los Tribunales. Que en cuanto al segundo motivo del recurso, hay que considerar que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982 establece que la aplicabilidad de la consignación prevista en el artículo 175, 6.º del Reglamento Hipotecario, deriva de la cláusula pactada y, consiguientemente, de los términos de la misma; así, pues, la cláusula puede eximir del depósito y tal exención es válida, legal y eficaz entre partes, y en cuanto pueda afectar a adquirentes del crédito o subrogados en la obligación debe tener aquélla acceso al Registro de la Propiedad; aspecto distinto ofrece la práctica del asiento correspondiente al ejercicio de la facultad resolutoria, siendo, por lo tanto, dicha cláusula ineficaz respecto a los terceros adquirentes de la finca o derechos reales sobre ella que merezcan la protección registral, según el inciso final del artículo 175, 6.º, antes citado. Que en lo referente al tercer motivo del recurso hay que destacar que la cláusula calificada encomienda al Notario la comprobación de la identidad entre los datos de identificación referidos en la escritura y los datos correspondientes de las letras que se exhiban y que el acta que autoriza aquél es un documento público y auténtico que satisface la finalidad perseguida por el artículo 30 de la Ley Hipotecaria y acredita un hecho que es tenido como exteriorización concluyente del pago, y aunque no se utilicen como uno de los elementos de identificación de la letra los correspondientes al número, serie y clase del efecto timbrado en que vaya extendido aquélla, hay identificación y no «parecido»; en este sentido es aconsejable recordar lo establecido en el artículo 45 de la Ley 19/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque (*sic*).

VI. El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que el artículo 1.504 del Código Civil no admite una interpretación extensiva ni permite que al precio se sumen en forma indivisible otras prestaciones diferentes del mismo; en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982 y en que la identificación de las letras de cambio en el presente caso resultaría imposible, puesto que no tienen existencia al no constar en la escritura que hayan sido libradas y no ha podido quedar constancia de todos los datos que se consideran precisos para su indubitada identificación.

VII. Los señores recurrentes apelaron el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadiendo los fundamentos aducidos por el señor Notario en su informe.

Fundamentos de Derecho.— Vistos los artículos 4, 6, 606, 1.124, 1.172 a 1.174, 1.237, 1.255, 1.270, 1.271, 1.273, 1.281, 1.284, 1.285, 1.289, 1.504, 1.859 y 1.884 del Código Civil; 444 del Código de Comercio; 2, 3, 10, 11, 23, 40, 79, 82, 103, 136 y 156 de la Ley Hipotecaria; 51, 56, 59, 173, 175, 179 y 355 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 27 de diciembre de 1982, 21 de julio y 3 de diciembre de 1986 y 24 de marzo de 1987.

1. La primera cuestión planteada en este recurso consiste en determinar si es posible garantizar con condición resolutoria explícita no sólo el pago del precio aplazado, sino también la cantidad correspondiente a la repercusión del Impuesto de Tráfico de Empresas.

2. Como ya señaló la Resolución de 24 de marzo de 1987, cuando se constituyen como dos obligaciones independientes de la parte compradora netamente separadas y diferenciadas, la que afecta a la parte del precio aplazada y la que se refiere a la parte aplazada por repercusión del Impuesto de Tráfico de Empresas, el importe de esta repercusión queda excluido de toda consideración como precio, no aparece integrado en la contraprestación básica del comprador; el Impuesto de Tráfico de Empresas no es en tal caso sino una consecuencia accesoría del negocio celebrado sobre el que las partes adoptan las previsiones oportunas, pero sin que pasen éstas a integrar la estructura típica de aquél ni a participar en la reciprocidad de las prestaciones que motivan su celebración.

3. La resolución automática prevista en el artículo 1.504 del Código Civil para el caso de impago del precio aplazado sólo queda justificada por la frustración del fin básico perseguido, por la quiebra del equilibrio fundamental tal como subjetivamente fue configurado, pero no en aquellas hipótesis en las que el propósito determinante de la negociación queda consumado, aunque no sus consecuencias accesorias.

4. Por otra parte, existe en nuestro ordenamiento la prohibición de pacto comisorio, por el que se atribuye al acreedor la facultad de adquirir un bien del deudor como consecuencia del incumplimiento por éste de sus obligaciones (cf. arts. 1.859 y 1.884 del Código Civil), y si bien dicha prohibición tiene una excepción concreta en el artículo 1.504 del Código Civil, no procede extender la garantía arbitrada por esta norma a prestaciones accesorias derivadas del contrato de compraventa (cf. Sentencia de 7 de junio de 1963).

5. La segunda cuestión consiste en determinar si cabe dispensar al deudor de la previa restitución de las cantidades que haya de devolver para el ejercicio de la resolución de pleno derecho.

6. Como ya señaló la Resolución de 29 de diciembre de 1982, para que se pueda proceder a la reinscripción del inmueble a nombre del vendedor habrá de tenerse en cuenta por el Registrador no sólo si se han cumplido los requisitos y formas que señala el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, sino también si se han realizado por el vendedor aquellas otras obligaciones derivadas de la propia cláusula pactada como podría ser, en su caso, la consignación, de acuerdo con el artículo 175, 6.ª, del Reglamento Hipotecario, del valor del bien vendido o del importe de los plazos, que con las deducciones, si proceden, haya de ser devuelto, sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal cuando pueda tener aplicación la corrección judicial prescrita en el artículo 1.154 del Código Civil.

7. Por otra parte, al igual que sucede en materia de hipoteca cambiaria —como pusieron de relieve, entre otras, las Resoluciones de 23 de octubre de 1973 y 31 de octubre de 1978— en que para proceder a la ejecución hipotecaria

se requiere que el acreedor presente y tenga en su poder las restantes letras todavía no vencidas, a fin de evitar una doble ejecución, la derivada de la hipoteca y la derivada de la acción cambiaria, en los casos en que se haya pactado en una compraventa con precio aplazado que la falta de pago de una letra da lugar a la resolución será necesario que el vendedor ponga a disposición del comprador todas las letras todavía no vencidas y pendientes de pago por el deudor.

8. La tercera cuestión planteada consiste en determinar si cabe admitir como medio de acreditar el pago del precio aplazado por el comprador a efectos de cancelar registralmente la condición resolutoria que lo garantiza el acta notarial de la que resulte que obran en poder de dicho comprador letras que se identifican exclusivamente por la especificación del librador (vendedor), del librado aceptante (comprador), del importe nominal de la cambial y de la fecha de su vencimiento, sin ninguna otra referencia a las restantes menciones del entonces vigente artículo 444 del Código de Comercio, ni a la serie y número de las mismas, y si puede inscribirse la cláusula del título presentado en que se contienen tales previsiones.

9. Esta cuestión es similar a la resuelta por las Resoluciones de 21 de julio y 3 de diciembre de 1986, y como en ellas se declarará, si bien la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral conduce a la necesaria cancelación de un asiento cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (cf. arts. 2.1.º; 79.2.º Ley Hipotecaria y 173 Reglamento Hipotecario) y, por tanto, en el caso contemplado habría de proceder a la cancelación de la condición resolutoria estipulada en garantía de la parte aplazada del precio cuando se acredita de aquel modo la realidad del pago y su correspondencia con crédito garantizado, sin embargo, no puede considerarse prueba suficiente a efectos registrales, en estos extremos, el acta notarial analizada, toda vez que, sobre tratarse de documentos privados, las cambiales emitidas no fueron debidamente identificadas en el título básico al omitirse datos descriptivos tan esenciales como su serie y número, debiendo rechazarse igualmente la inscripción de la cláusula ahora debatida, por cuanto la organización y funcionamiento del Registro, dada la trascendencia *erga omnes* y su finalidad protectora del tráfico inmobiliario, son materias sustraídas a la autonomía de la voluntad; los particulares, salvo los casos específicos en que así se prevea, no pueden modalizar y predeterminar la conducta futura del Registrador, quien ha de calificar todo título que pretenda su acceso al Registro conforme al sistema legalmente establecido.

Por todo ello, la Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

2. RESOLUCIÓN DE 17 SEPTIEMBRE DE 1987

Hechos.—I. El día 4 de mayo de 1984, en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Víctor Manuel Garrido de Palma, «Tarkis, Sociedad Anónima», vendió una participación indivisa de una finca urbana, sita en la calle Recoletos, número 9, de Madrid, aceptándose como forma de pago del precio aplazado doce letras de cambio consignadas en la escritura y conviniéndose en su cláusula cuarta una condición resolutoria explícita para la falta de pago de cualesquiera de los efectos cambiarios. No habiendo sido pagada la letra de vencimiento 4 de marzo de 1985 fue protestada oportunamente y se notificó al comprador mediante requerimiento notarial la resolución del contrato sin que en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes, tal como consta en el acta de requerimiento,

se haya pagado la parte del precio que representa la letra y los gastos ocasionados.

Posteriormente, don Esteban Collantes Pérez-Arda, en nombre y representación de «Tarkis, Sociedad Anónima», dirigió escrito, con fecha 9 de abril de 1985, al Registrador de la Propiedad número 1 de Madrid, solicitando la nueva inscripción del título de propiedad a nombre de la Sociedad por él representada.

II. Presentado el escrito antes referido en el Registro de la Propiedad número 1 de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Examinada la instancia presentada por don Esteban Collantes Pérez de Arda, en representación de «Tarkis, Sociedad Anónima», sobre resolución de compraventa, se confirma, con arreglo a lo previsto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria: 1.º Que no se acredita su presentación en la oficina de Hacienda Pública competente a efectos de los impuestos que puedan serle aplicables. 2.º Que se advierte además que no se acompaña ningún documento que acredite la consignación a que se refiere el número sexto del artículo 175 del Reglamento Hipotecario. Y que considerando que lo que se indica en el número 1.º impide realizar, según dispone el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la calificación del documento y toda operación registral que no sea el asiento de presentación, se suspende la calificación de la instancia y documentos que se acompañan, que se devuelven al presente, con los efectos prevenidos en el repetido artículo 255 de la Ley Hipotecaria y 97, 111, 432 y concordantes de su Reglamento. No procede anotación preventiva. Madrid, 27 de mayo de 1985. El Registrador. Firma ilegible».

El día 19 de junio de 1985, el representante citado volvió a dirigir escrito al mismo Registrador acreditando lo expresado en el apartado primero y solicitando aclaración respecto a lo mencionado en el apartado segundo de la nota de calificación transcrita, que fue calificado con la siguiente nota: «Examinados los precedentes documentos y los asientos del Registro con ellos relacionados se observa: 1.º Que no se acredita haber realizado la consignación a que se refiere la regla sexta del artículo 175 del Reglamento Hipotecario. 2.º Que no se acredita haber puesto a disposición del comprador la letra o las letras pendientes de pago, necesaria cuando es éste el medio de pago utilizado, según confirma la Resolución de la Dirección de los Registros de fecha 29 de diciembre de 1982 —*Boletín Oficial del Estado* de 19 de enero de 1983—. Y considerando estos defectos subsanables suspendo las operaciones solicitadas y en su lugar, y a solicitud del representante, tomo anotación preventiva de las operaciones solicitadas por término de sesenta días, al folio 3 del libro 2.308 del Archivo, finca número 86.284, anotación letra A. Madrid, 22 de junio de 1985. El Registrador. Firma ilegible».

III. Don Esteban Collantes Pérez-Arda, en nombre de la entidad «Tarkis, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la regla sexta del artículo 175 del Reglamento Hipotecario no es aplicable al supuesto que se contempla: 1.º Porque tal precepto se encuentra incluido en el título IV del Reglamento Hipotecario, en donde se regula la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas en los casos a los que se refiere el artículo 79 de la Ley Hipotecaria. 2.º Porque en el segundo párrafo de la regla sexta del citado precepto 175 del Reglamento Hipotecario se vuelve a hacer referencia a la cancelación de la inscripción, que es totalmente diferente a la nueva inscripción. Y 3.º Porque aunque dicho precepto habla de rescisión o nulidad, el legislador sabría distinguir lo que en nuestro ordenamiento jurídico significan dichos vocablos con respecto al de resolución, en donde se parte de un contrato perfecto que se resuelve por alguna causa que surge después, a lo largo

de la vida del contrato. Que no existe ningún precepto que establezca la obligación de tener que poner a disposición del comprador las letras pendientes de pago, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no son fuentes de Derecho, según el artículo 1 del Código Civil. Que es de absoluta y exclusiva aplicación el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 1.504 del Código Civil, que establece como únicos requisitos 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. Este criterio es el mantenido por la mayoría de la doctrina hipotecaria y está confirmado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 1933.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que en la venta de bienes inmuebles con condición resolutoria, a que se refiere el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en aplicación de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 1.504 del Código Civil, es necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor, en caso de falta de pago, además de los requisitos que dicho artículo establece, acreditar la devolución del precio en todo o en parte, como establece la regla sexta del artículo 175 del Reglamento Hipotecario y, en su caso, haber puesto a disposición del comprador la letra o letras pendientes de pago; todo ello en base a los siguientes fundamentos:

1.º La propia cláusula que se intenta ejecutar, pues si el vendedor puede retener el 50 por 100 de la parte del precio ya satisfecho ha de acreditar que ha vuelto o que ha consignado de forma suficiente el resto.

2.º El artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que establece la necesidad de acreditar lo anterior y en su regla sexta establece la forma de hacerlo.

3.º En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982. Que tanto la regla sexta del artículo anteriormente citado y la doctrina de la Dirección General antes mencionada, establecen normas claras para la actuación del Registrador y justifica la nota recurrida. Que en relación a los argumentos invocados por el recurrente hay que considerar:

1. La doctrina ha rectificado posteriormente la tesis invocada por él.

2. Que el artículo 175 del Reglamento Hipotecario es aplicable al caso; la regla sexta de dicho artículo es complemento del artículo 59 del Reglamento Hipotecario y ambos desarrollo, a efectos del Registro, del artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 1.504 del Código Civil, y así se deduce:

a) De la interpretación dentro del sistema de nuestra legislación hipotecaria. El párrafo primero de la tan citada regla sexta del artículo 175 se refiere a la venta con condición resolutoria y el párrafo segundo del mismo artículo a la venta de bienes sujetos a condición resolutoria; por otra parte, el citado artículo regula, con referencia al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, las cancelaciones sin voluntad del titular y precisamente la cancelación por incumplimiento de condición resolutoria es un caso de los más característicos de tal procedimiento de cancelación por lo que es impensable que el legislador no se refiera al mismo, y, por último, estamos ante un caso de cancelación, pues es evidente que cuando se reinscribe a favor del vendedor se cancela la inscripción del comprador y, en realidad, todo ello está previsto en la citada regla.

b) De la concordancia de dicha regla sexta con los efectos que la resolución produce e interpretación analógica.

La resolución tiene como consecuencia la obligación por ambas partes de restituirse lo percibido, así lo establece el artículo 1.123 del Código Civil y la norma del Reglamento Hipotecario no hace más que exigir que se acredite dicha restitución; éste es también el sentido de los artículos 1.295 y 1.308 del Código Civil. Especial interés tiene el artículo 11 de la Ley de Venta de Bienes Muebles a Plazos, cuya regulación podía aplicarse a la venta de bienes inmuebles por vía contractual.

c) De la interpretación de la regla sexta del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, según la realidad social y la equidad, de acuerdo con el artículo 3.º del Código Civil.

Con lo expuesto anteriormente se estima demostrado que la nota recurrida interpreta la citada regla como exige el artículo 3.º del Código Civil, no obstante, si quedase alguna duda, acudiendo a la realidad social y a la equidad a que se refiere dicho artículo, se llega a la misma conclusión, porque la protección registral debe alcanzar tanto al vendedor como al comprador.

3. Que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no son fuentes de Derecho, según el artículo 1.º del Código Civil, y por ello la Resolución de 29 de diciembre de 1982 no se cita con tal carácter en la nota de calificación, sino para confirmar algo que es lógico; por otra parte, las Resoluciones deben de servir de guía al Registrador, sin perjuicio de su independencia al calificar; si bien la Resolución antes citada se refiere a un caso distinto al que se contempla en este recurso, en sus considerandos se fijan criterios que eran muy necesarios determinar, de acuerdo con la evolución de la doctrina, la jurisprudencia y de las mismas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Que, por último, cabe citar la Resolución de dicha Dirección General de 17 de septiembre de 1985.

V. El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose principalmente en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982 y en el artículo 175 del Reglamento Hipotecario.

VI. El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que en este caso es de exclusiva aplicación el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, pues al no haberse opuesto el comprador al requerimiento exigido por el artículo 1.504 del Código Civil, aquel artículo opera automáticamente en relación con el artículo 23 de la Ley Hipotecaria. Que se cumplen los requisitos legales para inscribir a favor del vendedor, según afirma el Registrador que deniega la inscripción debatida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982. Que dicha Resolución analiza un caso opuesto al planteado en este recurso, ya que no hay oposición, sino allanamiento tácito. Que no es aplicable la regla sexta del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, ya que dicha regla es sólo aplicable para el caso de que no haya acuerdo de voluntades, como establece el mismo precepto en su encabezamiento; además, la Resolución del citado Centro Directivo de 3 de junio de 1961, en su quinto considerando, es clara en esta cuestión.

Fundamentos de Derecho.— Vistos los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil; 82 de la Ley Hipotecaria; 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de 28 de enero de 1944; 7 de marzo de 1950; 11 de marzo y 23 de septiembre de 1959; 20 de octubre de 1964; 1 de febrero de 1967; 24 de junio y 31 de octubre de 1968; 3 de junio de 1970; 19 de diciembre de 1972; 23 de abril de 1975; 14 de

abril y 17 de noviembre de 1978; 16 de noviembre de 1979; 26 de enero, 12 de febrero y 8 de abril de 1980; 30 de abril y 31 de mayo de 1982, y las Resoluciones de 23 de octubre de 1973, 31 de octubre y 17 de noviembre de 1978 y 29 de diciembre de 1982.

1. La cuestión planteada en este recurso consiste en determinar si en la venta de bienes inmuebles con condición resolutoria a que se refiere el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en aplicación del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, 1.504 del Código Civil, es necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor, llegado el caso de falta de pago a que dicho artículo 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario, y si, como consecuencia de lo anterior y en su caso, es preciso también acreditar haber puesto a disposición del comprador la letra o letras pendientes de pago.

2. Como ya señaló la Resolución de 25 de diciembre de 1982, para que se pueda proceder a la inscripción del inmueble a nombre del vendedor habrá de tenerse en cuenta por el Registrador no sólo si se han cumplido los requisitos y formas que señala el artículo 55 del Reglamento Hipotecario, sino también si se han realizado por el vendedor aquellas otras obligaciones derivadas de la propia cláusula pactada, como podría ser, en su caso, la consignación, de acuerdo con el artículo 175, 6.º, del Reglamento, del valor del bien vendido o del importe de los plazos, que con las deducciones, si proceden, haya de ser devuelto, sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal cuando pueda tener aplicación la corrección judicial prevista en el artículo 1.154 del Código Civil.

3. Por otra parte, al igual que sucede en materia de hipoteca cambiaria —como pusieron de relieve, entre otras, las Resoluciones de 23 de octubre de 1973 y 31 de octubre de 1978— en que para proceder a la ejecución hipotecaria se requiere que el acreedor presente tenga en su poder las restantes letras todavía no vencidas, a fin de evitar una doble ejecución, la derivada de la hipoteca y la derivada de la acción cambiaria, en los casos en que se haya pactado en una compraventa con precio aplazado que la falta de pago de una letra da lugar a la resolución, será necesario que el vendedor ponga a disposición del comprador todas las letras todavía no vencidas giradas como instrumento de pago del precio estipulado.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota calificatoria y el auto apelado.

3. RESOLUCIÓN DE 19 DE ENERO DE 1988

Hechos: I. Mediante escritura otorgada el día 31 de julio de 1981, ante el Notario de Barcelona don Juan Fabregat Plana, la Sociedad «Noveta, Sociedad Anónima», vendió a «Técnicas de Gestión Aplicadas, Sociedad Anónima», cuatro fincas del edificio sito en la calle Numancia, 187, de Barcelona. Dichas fincas se vendieron con precio aplazado mediante la expedición de diversas letras de cambio, de las que, una vez vencidas, seis de ellas han sido impagadas y protestadas, habiéndose acordado en la escritura de compraventa un pacto resolutorio expreso de la misma por impago de las letras aplazadas, que figura inscrito en el Registro de la Propiedad gravando las citadas fincas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, se remitió al comprador, mediante notificación efectuada personalmente por el Notario de Barcelona don Antonio Ventura Traveset, por acta de 20 de marzo de 1985, una carta requiriéndole para que se allanase a la resolución contractual;

compareciendo en dicha acta la entidad compradora, no puso obstáculos a la resolución, haciendo constar que vendió las fincas a un tercero.

Con fecha 11 de junio de 1985, «Naveta, Sociedad Anónima», envió el acta antes citada el señor Registrador de la Propiedad número 7 de Barcelona, con un escrito solicitando la cancelación de la inscripción de dos de las fincas que fueron objeto de la venta antes referida, por ejercicio del pacto resolutorio expreso por falta de pago inscrito a favor del vendedor y la nueva inscripción de las referidas fincas a nombre de éste, acompañándose también copia de la escritura de compraventa y las seis letras de cambio impagadas con las actas de protesto.

II. Presentada la documentación antes citada en el Registro de la Propiedad número 7 de Barcelona fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento presentado junto con una instancia de fecha 11 de julio de 1985 y con escritura de compraventa de 31 de julio de 1981 por los motivos siguientes: Primero, por no constar la nota de liquidación exención o no sujeción al impuesto conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Segundo, por no constar la consignación de las cantidades que, en su caso, hayan de ser devueltas a las resultas del convenio de liquidación entre los interesados o de la decisión de los Tribunales, en su caso, ya que, habiéndose cumplido parcialmente por la parte compradora una serie de plazos del precio aplazado, la necesidad de consignar deriva de la naturaleza de toda resolución de contratos (compárese art. 1.123 CC), y de lo preceptuado, a efectos registrales, en la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que se estima aplicable al supuesto del artículo 59 de dicho Reglamento, teniendo también en cuenta que las fincas han pasado a sucesivos adquirentes y sin que, por otra parte, la existencia de una cláusula penal pactada en el contrato de compraventa, relativa a la retención de la totalidad de las cantidades pagadas como indemnización, pueda tener efectos automáticos sin existir una aceptación expresa de los interesados sobre liquidación de cantidades concretas, y sin que haya sido decretado si procede o no la moderación de tal cláusula penal por los Tribunales, conforme al artículo 1.154 del Código Civil. Tercero, por no acreditarse la representación de la entidad vendedora instante de la resolución, y ello, tanto por lo que se refiera a la actuación de don Pedro Sanz García en el acta notarial precedente como por lo que se refiere a la solicitud de don Francisco Cabezas Martínez en la instancia de 11 de julio de 1985. Cuarto, por no constar legitimada notarialmente la firma del solicitante, don Francisco Cabezas Martínez, en la referida instancia. Defectos subsanables. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente nota de calificación puede interponerse el recurso previsto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Barcelona, 18 de septiembre de 1987.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III. Don Francisco Cabezas Martínez, en representación de «Naveta, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el primer motivo de suspensión se refiere a la escritura de compraventa donde figura el pacto resolutorio expreso, siendo el defecto subsanable, y se opina que dicho defecto no es correcto, por cuanto la escritura está inscrita en el Registro de la Propiedad y obra en posesión del comprador, por lo que al Registro le consta su liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, y el vendedor se vería sujeto a pagar nuevamente un impuesto ya pagado. Por

otro lado, si a lo que se refiere el Registrador es al ejercicio del pacto resolutorio expreso, hay que hacer constar que ya se liquidó, antes de su inscripción, por el Impuesto de Transmisiones, porque en caso contrario, no estaría dicho pacto inscrito en el Registro. Por todo ello, siendo notorio que al señor Registrador le consta el pago del impuesto, por así figurar en los libros del Registro, procede decaer este motivo de suspensión de la inscripción. Que en lo referente al segundo motivo de suspensión hay que considerar que no se ajusta a Derecho, por las siguientes causas: 1.^a El artículo 1.123 del Código Civil no es precepto de orden público, sino que puede ser libremente modificado por las partes, en virtud del artículo 1.255 del citado Código, no existiendo ninguna fuente de interpretación que sostenga tal opinión en contrario. 2.^a En virtud de lo anterior, el acuerdo entre las partes de establecer una cláusula penal es absolutamente lícito, por la que la obligación establecida en el citado artículo 1.123 vendrá sustituida por el cumplimiento de la pena, no existiendo tampoco base interpretativa que justifique lo contrario. 3.^a Por tanto, la consignación a que se refiere la regla sexta del artículo 175 del Reglamento Hipotecario será de aquellas cantidades que realmente procedan. No habiendo más fuente al respecto que lo convenido por las partes en el contrato de compraventa y habiéndose pactado una cláusula penal sustitutoria, no procede devolución alguna, y, por tanto, no deberá consignarse cantidad alguna por ir contra la voluntad soberana de las partes contratantes. Todo esto se entiende respetando la facultad que tienen los Tribunales, de acuerdo con el artículo 1.154 del Código Civil, artículo que, en ningún caso, otorga facultad alguna al Registrador de la Propiedad para moderar y menos para anular y dejar sin efecto la cláusula penal. 4.^a El cumplimiento parcial de una obligación es prueba contundente de su incumplimiento, y a efectos registrales, ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento hacen referencia alguna al cumplimiento parcial como motivo de suspender la inscripción del ejercicio de la facultad de resolución pactada expresamente, sino que hablan tan sólo del incumplimiento de la obligación de pago aplazado (sea total o parcial) de la notificación fehaciente efectuada al comprador de quedar resuelta la venta y la presentación del título del vendedor en el Registro. Este criterio es el adoptado por los artículos 1.157 y 1.169 del Código Civil. 5.^a Ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento exigen, como cuestión previa a la reinscripción de la finca a nombre del vendedor, el que el comprador y el vendedor hayan llegado a un convenio de liquidación o haya recaído una decisión de los Tribunales sobre la misma, por lo cual no hay fundamento jurídico alguno en que el señor Registrador pueda basarse para exigir dicho requisito al vendedor cumplidor del contrato. En caso contrario, el pacto resolutorio expreso sería un absurdo jurídico que no serviría para nada, no pareciendo ser ésta la intención del legislador. 6.^a Que las fincas hayan sido vendidas a terceros no es una cuestión que pueda objetarse a la reinscripción de la finca a nombre del vendedor y menos como fuente de unas obligaciones por parte del vendedor que no están previstas frente al comprador, ni en la Ley ni en el contrato de compraventa, ya que el pacto resolutorio expreso al estar inscrito en el Registro de la Propiedad es de público conocimiento y al estarlo con anterioridad a la venta de la finca a terceros habrá que presuponer el conocimiento de su existencia por el tercer comprador y la consiguiente aceptación de los resultados que del incumplimiento de la obligación de pago del precio aplazado por el primer comprador puedan afectar a las fincas por él adquiridas. La opinión contraria es absolutamente contradictoria con los principios informadores de nuestro Derecho Registral y conculca expresamente los preceptos que señalan los efectos y naturaleza de las inscripciones, su publicidad y el mejor

derecho del derecho inscrito con anterioridad a otro: artículo 25 de la Ley Hipotecaria. 7.^a La aceptación expresa de la aplicación de la cláusula penal proviene del otorgamiento de la escritura de compraventa y sus efectos son automáticos. 8.^a De acuerdo con la Constitución Española, el Poder Legislativo radica en las Cortes, y los Registradores de la Propiedad deben limitarse a cumplir las leyes vigentes en la forma más literal posible, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y tampoco tienen dichos funcionarios facultades jurisdiccionales; y 9.^a Que se reitera lo expresado en la instancia presentada en el Registro de la Propiedad número 7 de Barcelona el día 12 de septiembre de 1985, en el que no se admitía, en ningún momento, el requisito de la consignación de la totalidad del precio aplazado, por no estar ajustado a Derecho y ser contrario al mismo, basado en una interpretación que de pasada hace la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la Resolución de 29 de diciembre de 1982, que en ningún momento puede considerarse fuente de Derecho, máxime si su opinión viola claramente lo expresado en la regla 6.^a del artículo 175 del Reglamento Hipotecario; de otro modo, el pacto resolutorio expreso sería de imposible aplicación en la práctica, derogándose por vía de hecho el precepto citado anteriormente, además del artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario, y que el ofrecimiento de aval o garantía por parte del vendedor, que puede responder de una eventual decisión judicial acerca de la extensión de la cláusula penal, que en ningún caso es exigida por la Ley, se plantea con carácter subsidiario a la procedencia de la reinscripción de las fincas a nombre del vendedor, sin ser necesaria consignación alguna. Que en lo concerniente al tercer motivo de suspensión de la inscripción ha sido ya subsanado. Que en cuanto al cuarto motivo de suspensión es contrario a Derecho por no exigir la legalización de la firma del instante ningún precepto legal. Que como fundamentos de Derecho hay que mencionar, aparte de los citados anteriormente, los artículos 1.089, 1.091, 1.113, 1.120, 1.123, 1.124, 1.152 y 1.154 del Código Civil sobre obligaciones; artículos 1.254, 1.255, 1.278, 1.281 y 1.283 de dicho Cuerpo legal sobre contratos, y 1.500 a 1.506 del citado Código sobre el contrato de compraventa.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: I. En cuanto al primer defecto señalado en la nota de calificación hay que significar: Que las alegaciones del recurrente no son convincentes. El acto o contrato que ahora se pretende inscribir no es la primitiva escritura de compraventa ni tampoco el «pacto resolutorio», que constan ya inscritos, sino un «título extintivo de dominio», tipificado en el número 2 del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria; pues bien, respecto a este título no consta ninguna nota de liquidación, exención o no sujeción al impuesto, y conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en este caso no se puede hacer la inscripción; este precepto ha sido plenamente confirmado por el artículo 72 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 29 de diciembre de 1981 y el artículo 7.º de dicho Reglamento establece qué transmisiones están sujetas al impuesto y que corresponde al liquidador del impuesto determinar si se trata de un acto liquidable, exento o no sujeto al impuesto, debiéndose limitar el Registrador a exigir que conste en el documento la nota de liquidación. Que la documentación presentada no corresponde a ninguno de los casos de excepción que señala el artículo 72, 2, del Reglamento antes citado. Que el Registrador, en virtud de lo establecido en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, podía haber suspendido la calificación, pero, sin embargo, en la nota se ha optado por calificar el defecto como «subsanable», por las peculiaridades que se dan en el mismo, que son: 1.º Se trata de un

caso especial de reinscripción del dominio resuelto y ha parecido conveniente permitir al interesado que pueda plantear el asunto dentro del cauce gubernativo, por si formalmente pudiera entenderse cumplido el requisito de liquidación del impuesto. 2.º Se ha considerado conveniente plantear simultáneamente el tema de fondo del artículo 1.504 del Código Civil por razones de economía procesal. 3.º Como no se ha solicitado la práctica de anotación preventiva de suspensión, pues no hay problema de mantener la prioridad sin haber liquidado los impuestos, desde el momento en que la prioridad la tiene ya el interesado por el mero hecho de constar previamente inscrito el pacto resolutorio de la primitiva escritura de compraventa. II. En lo referente al segundo defecto de la nota de calificación hay que destacar: Que en Derecho en general y en Derecho Hipotecario no cabe mezclar o confundir figuras e instituciones jurídicas que, aun conviniendo en un mismo documento, son totalmente diferentes en cuanto a su naturaleza, caracteres y efectos, y que tal confusión puede llevar a la aplicación de preceptos legales pensados para una institución jurídica y no para otra. Esto es lo que ocurre en el presente caso, que en el escrito del recurrente se mezcla el pacto de comiso del artículo 1.504 del Código Civil con la cláusula penal y no se distingue adecuadamente entre el pago del precio aplazado, garantizando en el pacto de comiso, y la obligación de indemnización de daños y perjuicios, de carácter personal, resultante de la cláusula penal, cuyos efectos son totalmente ajenos al pacto de comiso y a la necesidad de consignar. Por todo ello, hay que destacar: 1.º Que la cláusula penal es de «efectos personales», a diferencia del «pacto de comiso» del artículo 1.504 del Código Civil, que es de efectos reales. La cláusula penal está dentro del problema de la indemnización de daños y perjuicios y con el artículo 1.152 se alude a la sustitución de daños y perjuicios, y en la propia escritura se alude al carácter de «pena contractual e indemnización»; en definitiva, es una «obligación de indemnización de daños y perjuicios», previamente fijada por la otra parte, que ha de ser moderada por los Tribunales, por lo que es un derecho personal, que se puede exigir por acción personal. De esto se desprende que no puede tener acceso al Registro, según los artículos 1.º, 2.º y 98 de la Ley Hipotecaria, y 9.º, 51, 6, del Reglamento Hipotecario; y si hubiera tenido acceso al Registro, lo procedente es su cancelación conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 353, número 3, de su Reglamento. En cambio, el pacto de comiso es de «efectos reales», pues se trata de una garantía real del pago del precio aplazado que es inscribible en el Registro, así pues, la cláusula penal no puede neutralizar en vía extrajudicial la necesidad de la consignación. 2.º Que las obligaciones derivadas de la cláusula penal no están ni pueden estar garantizadas por el pacto comisorio del artículo 1.504 del Código Civil, que se refiere solamente al impago del precio en el plazo convenido. Que para garantizar de forma real esa obligación de la cláusula penal puede pactarse la constitución de una hipoteca de seguridad, según el artículo 105 de la Ley Hipotecaria y, en caso de no garantizarse con hipoteca, el acreedor puede acudir a la reclamación judicial, hecha la consignación correspondiente y solicitar embargo de los bienes del deudor, siendo, en este caso, la garantía una anotación preventiva de embargo. Que esta es la postura de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en las Sentencias de 29 de abril de 1904, 21 de mayo de 1948, 7 de febrero de 1950 y 7 de julio de 1963. 3.º Que el artículo 1.504 del Código Civil se refiere al impago del precio en el tiempo convenido en sentido objetivo, a diferencia del incumplimiento culpable del artículo 1.124 del propio Código; efectivamente, frente al impago objetivado en el impuesto del citado artículo 1.504, y en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, en la indemnización de daños y

perjuicios se parte necesariamente de la existencia de culpa, mientras que en el pacto de comiso es indiferente, y el Registrador no lo tiene ni lo puede tener en cuenta. Que el pacto comisorio produce efecto total del impago del precio, aunque éste haya sido parcial, en la cláusula penal es básico el incumplimiento parcial, en virtud de lo establecido en el artículo 1.154 del Código Civil; así pues, dicha cláusula tiene que operar a *posteriori*, o por acuerdo entre las partes, o por decisión judicial. Que no se puede argumentar a través de los efectos de la cláusula penal para neutralizar el requisito de la consignación artículo 175, 6, del Reglamento Hipotecario. Que en la «cláusula penal variable» se pacta que el vendedor hará suyas la totalidad de las cantidades entregadas, penándose al comprador que más cumple y eximiéndose al que no paga ningún plazo. Que el Registrador en la nota de calificación no entra a prejuzgar la validez o procedencia de dicha cláusula ni el problema de liquidación de cantidades, lo que manifiesta es que hay que consignar la reserva de lo que acuerden las partes o, en su defecto, de lo que decidan los Tribunales. Que aunque estuviéramos en el campo del artículo 1.124 del Código Civil habría que distinguir entre acción de resolución o rescisión y la de indemnización de daños y perjuicios, ambas son acciones personales y podrían plantearse simultáneamente ante los Tribunales, pero se trata de acciones diferentes en naturaleza y efectos; en cambio, en el caso del artículo 1.504 de dicho Código, ante la posibilidad de que el impago haya podido ser sin culpa, sería temerario añadir nuevos efectos no previstos en dicho precepto y menos unos efectos como los de la cláusula penal que requieren la prueba de incumplimiento culpable, lo que no cabe en el campo extrajudicial; y es que el supuesto del artículo 1.124 del Código Civil es totalmente diferente a efectos registrales del supuesto del artículo 1.504 del mismo cuerpo legal. 4.º Diferenciación de terminología y efectos entre los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil y su repercusión en la cláusula penal. Que para delimitar conceptos, el artículo 1.124 del Código Civil utiliza el término «incumplimiento» en sentido propio, o sea, culpable, imputable al deudor, procediendo la indemnización de daños y perjuicios, siendo, por tanto, eficaz la cláusula penal y no así en los casos de mora, que no es incumplimiento sino demora, salvo en caso de que sea cualificada, y caso fortuito o fuerza mayor cuando hagan imposible la prestación y liberen al deudor. Que el artículo 1.504 del Código Civil habla del «impago del precio en el plazo convenido» cualquiera que sea su causa y sólo cuando los Tribunales deciden que dicho impago es incumplimiento culpable es cuando cabe plantear la eficacia de la cláusula penal, y por no tratarse de incumplimiento es por lo que el Registrador se atiene estrictamente al supuesto del ya citado artículo 1.504 y 59 del Reglamento Hipotecario. 6.º Naturaleza del pacto de comiso del artículo 1.504 del Código Civil y el requisito de la devolución o consignación de las cantidades percibidas; que parte de la doctrina considera que el pacto de comiso es una «condición resolutoria potestativa», y el artículo 11 de la Ley Hipotecaria lo denomina «condición resolutoria explícita», si bien con la diferencia respecto a las condiciones resolutorias normales, no sólo el no ser un suceso ajeno al marco contractual de las obligaciones de las partes, sino porque una vez producido el impago no se produce la resolución «de pleno derecho», ya que se exige un requisito más, que es la notificación fehaciente al comprador del propósito de instar la resolución. Que otra parte de la doctrina entiende que se trata de una condición resolutoria, pero sometida a la condición suspensiva de que el vendedor opte por la resolución. Que, por último, otra posición doctrinal habla de «cláusula resolutoria» que atribuye al vendedor un poder de resolución. Que no obstante lo anterior, la naturaleza del pacto de comiso es la de «condición

resolutoria», ya que a partir de la reforma hipotecaria de 1944/46 la separación entre los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil, a efectos registrales, es total, como se pone de manifiesto en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento; y así, mientras que en el supuesto del artículo 1.124 cabe hablar de «resolución o rescisión de contrato» y se produce un efecto obligacional de mutua devolución de prestaciones, en cambio, en el caso del artículo 1.504 el efecto es real y se produce «resolución de dominio». Esta diferenciación es reconocida por la doctrina más autorizada. Que tanto en uno como en otro caso siempre es necesario el requisito de la devolución de la otra contraprestación, que es una constante en el Código Civil, en todos los supuestos de nulidad, resolución o rescisión, como resulta de los artículos 1.123 del Código Civil y 175, 6, del Reglamento Hipotecario; y en el caso del artículo 1.504 del Código Civil es más necesario exigir la recíproca devolución de prestaciones, ya que también se resuelve el dominio, que lo readquiere el vendedor, es lógico que por razón de reciprocidad se opere la readquisición de la otra prestación por parte del comprador, debiéndose hacer la consignación, teniendo en cuenta la existencia de terceros y con los requisitos reglamentarios previstos al efecto, siendo este el sentido de la referencia a los «terceros» que se hace en la nota de calificación, ya que su existencia refuerza la necesidad del requisito de la consignación. 7.º La autotutela del artículo 1.504 del Código Civil y su carácter excepcional: Que dicho artículo es un precepto excepcional, siendo uno de los supuestos admitidos de autotutela del vendedor, pero dentro de los límites establecidos por el artículo 59 del Reglamento Hipotecario y de reintegración recíproca del precio; pero dicha autotutela no autoriza extenderla a la cláusula penal que debe reclamarse judicialmente; así, en el considerando 2.º de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 29 de diciembre de 1982, se alude a esta interpretación restrictiva del citado artículo. 8.º Interpretación de la expresión «con las deducciones que, en su caso, procedan» del artículo 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario: Que dicha regla no hace más que confirmar lo que ya resulta de la legislación civil y de la naturaleza y efectos del pacto de comiso, exigiendo la consignación, por tanto, aunque no existiera el artículo citado habría que exigir la devolución o consignación de las cantidades entregadas; ahora bien, la expresión antes citada de dicho precepto hay que interpretarla en el sentido que las deducciones podrían ser las resultantes de un Convenio de liquidación, previamente acordado entre las partes. Convenio que no es requisito necesario; si se produce a su resultado y a las deducciones habrá que estar; si no se produce hay que acudir a los Tribunales. Que, por otro lado, el supuesto del artículo 1.504 del Código Civil cabe plantearlo previamente ante la esfera judicial, a fin de obtener simultáneamente a la resolución la indemnización de daños y perjuicios y el cumplimiento de las obligaciones accesorias, y por lo tanto, las referidas «deducciones» pueden ser las resultantes de una Sentencia firme. Que las deducciones a que hace referencia la regla sexta no pueden ser las que por vía de autotutela realice el acreedor vendedor, sin conformidad de la otra parte y sin acudir a los Tribunales. Que, por último, el Registrador ejerce su calificación dentro del ámbito de la «jurisdicción voluntaria», siendo sus actuaciones registrales de orden público. 9.º Examen de las Relaciones de 3 de junio de 1961 y de 29 de diciembre de 1982, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el problema de la relación entre la cláusula penal y el Registro. Que la Resolución de 29 de diciembre de 1982 se ocupa de un caso idéntico al planteado en el presente recurso, en lo que se refiere al problema de la cláusula penal, siendo su considerando tercero terminante en dicho aspecto. Que en lo que se

refiere a la Resolución de 3 de junio de 1961, en sus considerandos cuarto y quinto, las declaraciones que se refieren a la cláusula penal son de *obiter dicta*, que no tienen valor a efectos de doctrina, sencillamente porque en el caso planteado no se pactó ninguna cláusula penal y, por tanto, no se puede sentar doctrina sobre dicha cláusula respecto a un caso en que no se había pactado la misma; y tampoco cabe el argumento a *sensu contrario*, pues nada más contrario a la jurisprudencia que llevar la doctrina de la resolución a un caso distinto al debatido. III. En cuanto al tercer defecto señalado en la nota de calificación: Que no hay que confundir el poder para interponer el recurso gubernativo con la representación para instar la resolución del dominio a través de la notificación notarial y para instar la reinscripción en el Registro de la Propiedad que es materia de calificación registral, y al ser aportados los poderes posteriormente, el Registrador no pudo calificar si son o no suficientes o si está o no subsistente dicho poder. Por tanto, el defecto no puede darse por subsanado en el trámite del recurso gubernativo, siendo reiterada en este sentido la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, partiendo del artículo 117 del Reglamento Hipotecario, así pues las Resoluciones de 3 de abril de 1935, 22 de junio de 1953, 22 de mayo y 14 de julio de 1965, 17 de abril de 1970, 15 de julio de 1971, 31 de marzo de 1979 y 29 de septiembre y 11 de octubre de 1983. IV. Respecto al cuarto defecto señalado en la nota de calificación: Que la instancia de fecha 11 de julio de 1985, presentada junto con la notificación de resolución y con el título del vendedor, tiene cierto contenido, y por ello necesita la legitimación notarial de la firma del solicitante; en efecto, se trata de una instancia en la que se solicita «la nueva inscripción» de las fincas a nombre del vendedor y se hacen unas observaciones sobre la consignación, y por tanto se considera necesario que la persona que hace dichas declaraciones esté plenamente identificada. El Registrador tenía la opción de tener como «no visto» el documento, partiendo de la idea que tal instancia no es requisito necesario, pero dada la especialidad del título configurado por el artículo 59 del Reglamento Hipotecario se ha considerado necesario que se cumpla el principio de rogación de modo claro a través de la instancia y no por mera manifestación verbal, ya que el presentante lo ha aportado con los demás documentos, pero de reunir los requisitos de autenticidad de firma necesarios, pues en otro caso sería un documento «inexistente» a efectos del Registro de la Propiedad.

V. El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la nota del Registrador en cuanto a los dos primeros defectos subsanables, revocándola en lo referente al tercer y cuarto defecto de la misma nota, fundándose en cuanto al defecto tercero, en las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo, 8 de abril y 27 de octubre de 1982; 5 de mayo de 1983, y 3 de diciembre de 1984, y en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 1953 y 16 de mayo de 1968; y respecto al defecto cuarto en que no ha podido encontrarse precepto alguno que impusiera la legalización de la firma del solicitante en la instancia y en el artículo 1.710 del Código Civil, corroborado por las Sentencias, entre otras, de 15 de noviembre de 1977 y 21 de octubre de 1982, y en todo caso sería aplicable lo previsto en el Código Civil, en los artículos 1.888 y siguientes.

VI. El señor Registrador apeló el auto presidencial por lo que se refiere a los defectos tercero y cuarto de la nota de calificación, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió:

A) En lo concerniente al tercer defecto que la escritura de poder no se aportó al Registro ni en el momento de la presentación del documento inscribible, ni en el momento de la nota de calificación, ni tampoco actualmente, y es un hecho certificado por el Registrador que no ha sido ni puede darse por subsanado el defecto. Que el auto presidencial parece que en el considerando cuarto resuelve un recurso gubernativo como si se tratase de resolver un recurso de queja. Que en lo que concierne a la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 1982 hay que considerar que la presentación del poder en el Registro es un presupuesto básico de la actuación registral. Que hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 9.º, números 3 y 14 de la Constitución Española, ya que «la tutela efectiva de todos los derechos» hay que contemplarla como «tutela efectiva de todos los derechos» y cualquier omisión de requisitos que se considere subsanada repercute sobre el derecho de otras personas que merecen ser tuteladas, sobre todo en el procedimiento registral que es un acto de jurisdicción voluntaria, cuyos efectos son más extensos y pueden producir perjuicios irreparables para los terceros. Que la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 1953 y 16 de marzo de 1968 no se puede aplicar al caso, ya que se refieren a impuestos totalmente diferentes. Que parece que se confunde el procedimiento judicial con el registral de jurisdicción voluntaria, siendo todo en este último economía procesal. Que de seguir la posición del auto presidencial en este punto se producirían las siguientes infracciones de preceptos y principios, aparte del artículo 117 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones citadas en el informe de defensa hay que añadir: la Resolución de 16 de diciembre de 1986, que se refiere a un caso igual al planteado en este recurso; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el principio de rogación.

B) En cuanto al defecto cuarto de la nota: Que el mandato verbal y la gestión de negocios ajenos sin mandato son inconciliables con el Registro de la Propiedad, pues su aplicación daría lugar a la derogación de la Ley Hipotecaria y Reglamento para su aplicación, que se basan en la necesidad de documento público y de mandato expreso. Que existen preceptos legales que apoyan la necesidad de legitimación o ratificación de la firma: Los artículos 177, 166, 11.ª, y 433 del Reglamento Hipotecario. Que la petición o solicitud expresa de inscripción es un requisito exigido por la Ley cuando el título se refiere a un supuesto especial, que en opinión del legislador no queda perfectamente definido *per se* en cuanto a su eficacia real, como sucede en las anotaciones preventivas no resultantes de mandamiento judicial en el derecho de opción del artículo 14 del Reglamento Hipotecario; en el derecho de arrendamiento en el supuesto del artículo 2, número 5, de la Ley Hipotecaria; en la modificación de entidades hipotecarias según el artículo 50 del Reglamento Hipotecario; en el supuesto del artículo 82, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria y en los supuestos del artículo 59 y 117 del Reglamento Hipotecario; y en el caso del presente recurso es importante la petición expresa de reinscripción, ya que considerar como título inscribible sin más a un acta de notificación y resoluciones es excesivo en un caso en que se produce la extinción de una inscripción y una reinscripción.

VII. Don Francisco Cabezas Martínez, en nombre de «Naveta, Sociedad Anónima», asimismo, apeló el auto presidencial en lo referente al defecto segundo de la nota de calificación, reiterando las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del presente recurso.

Fundamentos de Derecho.— Vistos los artículos 1.504 del Código Civil; 3 y 11 de la Ley Hipotecaria; 59, 117, 175, 6.º, del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 29 de diciembre de 1982 y 15 de diciembre de 1986.

1. Al no haberse apelado el auto presidencial en cuanto confirma el defecto primero de la nota de calificación, queda circunscrito este recurso al examen de los defectos segundo, tercero y cuarto señalados por el Registrador.

2. El defecto segundo de la nota del Registrador plantea la cuestión de si en la venta de bienes inmuebles con condición resolutoria a que se refiere el artículo 57 del Reglamento Hipotecario, en aplicación del artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 1.504 del Código Civil, es necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor, llegado el caso de falta de pago a que dicho artículo se refiere, acreditar que se ha realizado la consignación que establece la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, habiéndose pactado en la escritura de compraventa una cláusula penal en virtud de la cual el vendedor retendría cuantas cantidades hubiere recibido a cuenta del total precio aplazado.

3. Como ya señaló la Resolución de 29 de diciembre de 1982, ante lo establecido en los artículos 59 y 175, 6.º, del Reglamento Hipotecario, y para que se pueda proceder a la reinscripción del inmueble a nombre del vendedor, habrá de tenerse en cuenta por el Registrador no sólo si se han cumplido los requisitos y formalidades que el artículo 59 señala, sino también si se han realizado por el vendedor aquellas otras obligaciones derivadas de la propia cláusula pactada y, en concreto, la de consignar, de acuerdo con el artículo 175, 6.º, del Reglamento Hipotecario, el valor del bien vendido o el importe de los plazos, que con las deducciones, si proceden, haya de ser devuelto, sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal.

4. En cuanto al tercer defecto de la nota, no acreditarse la representación de la entidad vendedora instante de la resolución, debe tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Que no puede ser objeto de este recurso por cuanto la alegación del recurrente en el sentido de que aquél ha sido subsanado por el propio escrito de interposición del recurso al que se acompaña la correspondiente escritura especial de poderes, implica de modo indubitado su conformidad con el criterio del Registrador calificador.

b) Que ciertamente la posterior aportación de poder suficiente ha de posibilitar la práctica del asiento solicitado haciendo innecesario el recurso entablado en cuanto al defecto que ahora se examina y sin que por ello quede en entredicho sino confirmado el criterio del Registrador calificador, pero lo que no cabe es decidir en el presente expediente la efectiva suficiencia de ese poder, pues es doctrina reiterada de este Centro, basada en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, que sólo pueden ser discutidas en el recurso gubernativo las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose de plano las peticiones basadas en documentos no presentados en tiempo y forma. Dicha suficiencia ha de ser apreciada por el Registrador en un nuevo acto de calificación y sólo cuando su resultado fuere negativo y previa la correspondiente impugnación podría decidirse gubernativamente sobre ese extremo.

5. El defecto cuarto de la nota consiste en no constar legitimada notarialmente la firma del solicitante en la instancia en la que se pide la cancelación de la inscripción a favor del comprador y la nueva inscripción y nombre del vendedor.

6. Es evidente que la instancia cuestionada no constituye uno de los presupuestos sustantivos necesarios para que se opere la mutación jurídica real que el cumplimiento de la condición resolutoria explícita lleva consigo. Por otra parte, los artículos 59 y 175, 6.º, del Reglamento Hipotecario, en concordancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, al fijar la documentación adecuada para justificar registralmente la veracidad de aquella mutación y posibilitar su constatación tabular, no incluyen instancia alguna de modo que ésta tampoco puede ser considerada como elemento integrante del título inscribible entendido en sentido formal o documental.

7. Debe tenerse en cuenta que es regla general en nuestro sistema la de petición tácita de inscripción por simple presentación de la documentación correspondiente y que tal petición no ha de especificar los concretos asientos que hayan de extenderse, sino que basta la genérica demanda de registración para que el Registrador deba practicar todos aquellos de que sea susceptible la titulación presentada, evitando así que el desconocimiento de la mecánica interna del Registro de la Propiedad se convierta en restricción injustificada del derecho a la inscripción y favoreciendo, igualmente, la exigencia de exactitud e integridad del Registro; tampoco es estimable la pretendida aplicación analógica de normas como los artículos 2, 5.º, y 82, 3.º, de la Ley Hipotecaria, y 14, 166, 11.ª, 177 y 433 del Reglamento Hipotecario, por falta de semejanza entre el supuesto en cuestión y los supuestos de los preceptos contemplados.

Siendo innecesaria, por tanto, la instancia examinada, no procede analizar sobre la exigencia de legitimación de su firma.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado:

1.º Revocar parcialmente el auto apelado y mantener el defecto tercero de la nota del Registrador, pero sólo en cuanto a la actuación en el acta notarial.

2.º Confirmar, por lo demás, el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

COMENTARIOS A LAS RESOLUCIONES DE 16 Y 17 DE SEPTIEMBRE DE 1987
Y DE 19 DE ENERO DE 1988

Dijo MENÉNDEZ PELAYO de *La vida es sueño* que era obra de tal importancia, que casi aterraba hablar de ella. Lo mismo puede decirse, salvadas las distancias, de la condición resolutoria, y por las mismas razones: la magnitud de la cuestión, lo muy trillada que está, la escasez de las propias fuerzas y las muchas y muy autorizadas opiniones que figuras de gran talla han prodigado sobre ella.

Algo parecido debió de pensar TIRSO CARRETERO (1), cuando en su Comentario a la Resolución de 17 de noviembre de 1978 afirmaba que «el tema de la *lex commissoria* ha sido oscurecido por un exceso de opiniones doctrinales que le han contemplado desde mil aspectos y que resultaba imposible presentar un cuadro sintético de los muy diversos planteamientos y soluciones doctrinales. Diez años después de escritas estas palabras, la condición resolutoria sigue siendo una de las estrellas de los estudios jurídicos, y al tiempo que se publicaban artículos,

(1) CARRETERO, TIRSO: «Comentario a la Resolución de 17 de noviembre de 1978», *RCDI* núm. 540 (septiembre-octubre 1980). Publicado también en *Comentarios a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado*, libro editado por el Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio de Registradores en 1987.

trabajos y comentarios sobre ella, la jurisprudencia seguía completando, interpretando y modificando su regulación legal. La bibliografía es ya de tal monta que desalienta un poco pensar que todo lo que pueda decirse está ya dicho —seguramente mejor—, argumentado y rebatido en alguna otra parte. Pero, requerido por los responsables de la *Revista Crítica* para comentar tres Resoluciones de la Dirección General relativas a la condición resolutoria, intentaré que estas páginas, por lo menos, no añadan más confusión a la confusión misma.

Aun a riesgo de alargar un poco este comentario creo que es bastante clarificador ver lo que era la condición resolutoria (o desde un punto de vista más amplio, los efectos del aplazamiento del pago del precio) antes de la reforma de 1944 y 1946, qué quiso hacerse de ella en aquella ocasión y con qué resultados. Para ello seguiré la exposición de GIMÉNEZ-ARNÁU en su *Tratado de legislación hipotecaria* (2), publicado en 1941 y no continuado después de la reforma legal.

«En nuestro sistema el derecho real se presenta como apoyado constantemente en el título de donde se originó. Los vicios del título afectan a la inscripción y cualquier limitación o reserva de las facultades de adquirente trasciende de la relación ínter partes que es el contrato, y puede obligar a los que no intervinieron en el contrato». Como la expresión del aplazamiento del pago en los libros registrales es de obligada constancia, «hecho constar el aplazamiento, la condición resolutoria tácita (art. 1.124 del Código Civil) que a él va aneja es innegable que constituirá una limitación —a lo menos potencial o en amenaza— del dominio del vendedor o de cualquier causahabiente de este vendedor. Todo sucesivo adquirente podrá ser perjudicado por el ejercicio de la acción resolutoria». Si la Ley Hipotecaria no lo hubiese querido así no hubiera exigido la constancia en la inscripción de haber quedado aplazado el pago (aplazamiento que entre las partes surtiría sus efectos aun sin quedar constatado en el Registro), y tampoco hubiese dicho en su artículo 31, 1.º, como excepción al 36, que «producirán efecto contra tercero las acciones resolutorias que deban su origen a causas que consten expresamente en el Registro».

¿Merecía este sistema un juicio favorable o adverso? La pregunta, a mi entender, está mal planteada. Este sistema era el obligado, es decir, el que se desprendía de la forma en que nuestro Derecho Inmobiliario está construido y que parte de la aceptación de la teoría del título y el modo. Ello supone, como dice el mismo autor (3), *a)* que la inscripción debe expresar la causa de la adquisición, causa que repercute sobre los efectos del asiento, y *b)* que la inscripción es un reflejo del título, de suerte que los derechos reales no llegan al Registro con una configuración típica, sino que al amparo de la libertad contractual y del principio del *numerus apertus* el asiento consigna cláusulas, condiciones, cargas y limitaciones que modifican la extensión y los límites normales de los derechos reales típicos.

Por esta razón, el artículo 51, 6.º, del Reglamento Hipotecario exige que en la inscripción se haga constar «todo lo que determine la extensión y condiciones del derecho inscrito», y también por esto los derechos que constan en los asientos registrales no son, ni tienen por qué ser, unos iguales a otros. Esto, que no sé si puede ser una servidumbre, es desde luego una de las grandezas de nuestro sistema registral, que requiere una detenida calificación o examen del título en

(2) GIMÉNEZ-ARNÁU Y GRAN, ENRIQUE: *Tratados de Legislación Hipotecaria*, Ediciones Espasol, Madrid, 1941.

(3) GIMÉNEZ-ARNÁU Y GRAN, ENRIQUE: *Las menciones y la buena fe*, Colegio Notarial de Valencia, conferencia pronunciada el 29 de abril de 1950.

que se crea el derecho por parte de persona cualificada para ello. Si los derechos inscribibles respondiesen a unos tipos prefijados y estereotipados, es decir, si desapareciese el principio del *numerus apertus*, trasunto hipotecario del esencialísimo principio civil de autonomía de la voluntad, se habría dado un paso importante para la desaparición de la calificación registral. Y, por otra parte, si se tiene presente la normal disparidad entre los derechos reales inscritos en el Registro, se comprenderá mejor que no es posible informar el contenido del Registro sin consultar los libros ni desde dentro, ni menos aún desde fuera (desde lo que ahora se denominan «otras instancias»), por mucho que se invoquen los avances de la informática y los adelantos en las comunicaciones.

ROCA SASTRE (4), uno de los inspiradores confesos de la reforma de la legislación hipotecaria, no es que considerara malo el sistema, es que lo encontraba detestable. «Absurdo, perturbador, criticable», son algunos de los adjetivos con que lo calificaba. Estas causas que, constando explícitamente en el Registro, pueden dar lugar a acciones de nulidad, rescisión y revocación eran para él «auténticas escorias registrales que ensombrecen la nitidez de los asientos, sembrando la confusión en los libros y que pueden constituir verdaderas trampas para incautos, obligando a hacer un examen profundo del contenido de las inscripciones no sólo a los terceros, sino también al Registrador, que debe certificar sobre las cargas registradas». Aunque sigo sin ver nada criticable en el hecho de que el Registrador tenga que hacer un examen minucioso de las cargas antes de certificar, no me cabe duda, después de leer esto, que ROCA añoraba el sistema del *numerus clausus*, de los derechos reales típicos y hasta el encasillado. Lo prueban también estas otras palabras suyas: «Mientras se registren los actos inscribibles con toda la caterva de pactos, reservas, condicionamientos y restricciones, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 de la Ley y en el 51 del Reglamento, no se logrará una reforma eficaz de nuestro sistema en este aspecto.

Ante la imposibilidad de llevar a cabo la anhelada reforma, que suponía una alteración de los principios básicos del sistema, ROCA hubo de conformarse con que se elevara al rango de artículo 11 de la Ley Hipotecaria una idea suya: que la publicidad registral del aplazamiento de pago no produjera efectos contra terceros de no garantizarse con hipoteca o con condición resolutoria. En 1948, ROCA estampaba en su «Derecho Hipotecario», estas palabras: «Quizás se considera algo forzado esto, pero las necesidades prácticas lo exigen, el legislador muchas veces tiene que dar de lado a ciertas construcciones científicas, pues debe moverse en ocasiones por razones empíricas». En la época de la sexta edición, en cambio, el entusiasmo de ROCA por la reforma legal había decrecido y, significativamente, desaparecieron aquellas palabras justificativas, que fueron sustituidas por estas otras: «los reformadores de 1944 estuvieron acertados al hacer lo que hicieron, pero no supieron adoptar el procedimiento o medio adecuado para llegar a tal resultado».

No todos los autores coincidían, sin embargo, en la apreciación de los efectos de la expresión registral del aplazamiento del pago. ANGEL SANZ FERNÁNDEZ (5) y JOSÉ GONZÁLEZ PALOMINO negaban efectos frente a tercero a dicha constatación y lo hacían con argumentos muy atendibles, pero que no es posible reproducir aquí para no alargar más estos extensos prolegómenos. Están expuestos, respec-

(4) ROCA SASTRE, RAMÓN MARÍA: *Derecho Hipotecario*, varias ediciones, ed. Bosch.

(5) SANZ FERNÁNDEZ, ANGEL: *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Reus, 1955.

tivamente, en las «Instituciones de Derecho Hipotecario» del primero y en la conferencia que sobre la adjudicación para el pago de deudas (6) pronunció el segundo en la Academia Matritense del Notariado. Lo que importa retener es que tras la reforma de 1944 quedó claro que la expresión registral del aplazamiento del pago no surtiría efectos contra tercero de no garantizarse con hipoteca o con condición resolutoria explícita. Para ROCA SASTRE era el resultado de una reforma no muy ortodoxa, pero necesaria. Para SANZ y GONZÁLEZ PALOMINO era el reconocimiento de una situación que, aunque malinterpretada por la jurisprudencia y por la doctrina, no había sufrido alteración alguna.

El entusiasmo suscitado por la reforma no fue unánime. GIMÉNEZ-ARNÁU (7) la criticó «con cierto apasionamiento», y pronosticó que el primer —y acaso único— beneficiado por ella sería el Fisco, que traduciría a un lenguaje fácilmente comprensible a todos la difícil asimilación de la condición resolutoria a la hipoteca, como en efecto sucedió. Pero la postura más extendida era la optimista, la de quienes, como LA RICA (8), se felicitaban de la desaparición de una causa clandestina de resolución y anunciaban los contundentes efectos de la condición resolutoria expresa, «tan enérgica, tan fulminante, que se produce en el Registro de modo automático, sin necesidad de intervención judicial».

Estas fueron las causas y las intenciones de la reforma de 1944, que tuvo su corolario en el Reglamento de 1947, tan favorablemente comentado por LA RICA. Pasados treinta años nada original puede decirse de la condición resolutoria explícita, destinada a ser, en el ánimo de los legisladores, cabeza visible de las causas de resolución de las compraventas inscritas y eficaz garante de los derechos del vendedor. Por citar dos opiniones recientes, recordaré la de MÍQUEL (9) («no añade un ápice de efectividad a la facultad resolutoria derivada de los artículos 1.124 y 1.504»), y la de LUIS SELVA (10), que ha ridiculizado la situación actual de la condición resolutoria con singular acierto: «una condición que no es condición, una jurisprudencia que modifica la Ley, un requerimiento que no es requerimiento y una resolución que no puede aplicarse si el comprador no quiere».

Como imagino al lector al corriente de los requisitos que la jurisprudencia ha impuesto para el ejercicio de la facultad resolutoria, me ceñiré a las tres resoluciones que me han sido encomendadas y que marcan otras tantas etapas en la historia de la decadencia y caída de la condición resolutoria. Estas Resoluciones pueden clasificarse así:

1. Cláusula resolutoria no inscrita. Requisitos para su inscripción. Resolución de 16 de septiembre de 1987.

(6) GONZÁLEZ PALOMINO, JOSÉ: «La adjudicación para pago de deudas», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 1945; también en *Estudios jurídicos de arte menor*, Universidad de Navarra, 1964.

(7) GIMÉNEZ-ARNÁU Y GRAN, ENRIQUE: *Las condiciones y el Registro de la Propiedad*, conferencia pronunciada el 5 de marzo de 1951 en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos y publicada por el Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio de Registradores.

(8) LA RICA Y ARENAL, RAMÓN MARÍA: *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario*, Colegio Nacional de Registradores, Madrid, 1949.

(9) MÍQUEL CALATAYUD, JOSÉ ANTONIO: *Consideraciones sobre la presunta condición resolutoria diseñada por los artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria*. Ciclo de conferencias del centenario de la Ley de Bases del Código Civil, Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio de Registradores, 1989.

(10) SELVA SÁNCHEZ, LUIS M.: «La cláusula resolutoria en la venta de inmuebles», *Boletín del Colegio* núm. 249, octubre 1988.

2. Cláusula resolutoria inscrita y ejercicio de la resolución no existiendo terceros. Resolución de 17 de septiembre de 1987.

3. Cláusula resolutoria inscrita y ejercicio de la resolución existiendo terceros. Resolución de 19 de enero de 1988.

La Resolución de 16 de septiembre de 1987 se ocupa en abstracto de una condición o cláusula resolutoria todavía no inscrita en el Registro de la Propiedad. La cláusula, cuya paternidad corresponde al Notario Blanquer Uberos, no aparece transcrita en el resumen de los hechos, pero de la nota del Registrador (el número 12 de Madrid, Jorge Salazar) y de los formularios del propio Notario puede deducirse aproximadamente su redacción. Sería ésta:

«La falta de pago de un vencimiento por precio aplazado otorgará a la parte vendedora la facultad para resolver por su decisión la venta, sin perjuicio de las acciones de reclamación del precio y de resolución.

El requerimiento que conforme al artículo 1.504 del Código Civil se formule reclamará a la parte compradora el pago del vencimiento que hubiese sido impagado de modo total o parcial, incluso de la parte del precio que resultase impagada y rebasase el nominal de la letra pagada a causa de haberse aumentado la repercusión del ITE por aumento del tipo impositivo, concediendo al efecto un plazo de treinta (?) días naturales a partir del siguiente al requerimiento y notificará e intimará la resolución de la venta que se producirá si al vencimiento de dicho plazo de gracia la parte compradora no hubiese pagado lo reclamado.

La parte vendedora podrá retener, como pena, como indemnización por daños y perjuicios y como contraprestación por el uso y disfrute de la finca por la compradora hasta la resolución la totalidad de las cantidades percibidas por causa del precio.

El requerimiento, en unión de copia de este instrumento como título del vendedor, será inscribible sin necesidad de acreditar la restitución a cargo del vendedor, a la que se atribuye carácter obligacional y no real, con trascendencia entre las partes exclusivamente.

El pago del precio podrá acreditarse por el comprador mediante acta notarial de la que resulte que obran en su poder letras identificadas con los mismos datos de las referidas, y que se han entregado al autorizante y que se han inutilizado».

En esquema, la cláusula resolutoria presentaba las siguientes características:

1. Se garantizaba con ella el pago del precio y la repercusión del ITE.
2. Se dispensaba al vendedor de la restitución de las cantidades recibidas.
3. Se admitía la posibilidad de acreditar el pago del precio (y de cancelar la condición resolutoria) mediante la presentación de unas letras identificadas sólo por los datos del librador, librado, importe y fecha del vencimiento.

Por lo que se refiere al primero de estos puntos, la cláusula mejoraba la redacción de aquella otra que dio lugar a la Resolución de 24 de marzo de 1987 sobre imputación del pago de la letra al pago del ITE.

Aun así, el Registrador estimó que la nueva cláusula excedía de lo permitido por el artículo 1.504 del Código Civil —garantizar el pago del precio— y que no debía inscribirse porque podría ocasionar la resolución de la compraventa por impago de cantidades (el desaparecido ITE) distintas del precio. Como además el vendedor se reservaba la facultad de reclamar la cantidad que resultase «impagada» y rebasase el nominal de la letra a consecuencia de haberse aumentado el tipo del ITE, pensó el calificador que la resolución podía verse precipitada por el impago de cantidades indeterminadas y variables.

Notario y recurrente alejaron el carácter indivisible de la obligación o deuda, indivisibilidad debida al común origen de ambas obligaciones —la venta de un mismo bien— y a la concorde voluntad de las partes manifestada en la escritura. Ninguno de los implicados —tampoco el Registrador— entró en la cuestión del aumento del tipo del ITE. El recurrente se limitó a explicar la previsión con más detalle, diciendo que si tras la emisión de las letras variaba el tipo del ITE y el importe debido era superior al que constaba en la escritura, el comprador, además de estar obligado a pagar la letra, tenía que pagar también la diferencia entre el importe de la letra y el total resultante. El Notario también repitió con otras palabras lo antes dicho, sin justificarlo: que la obligación de pagar el precio y la de pagar el ITE tenían un origen común, que estaban legalmente vinculadas con carácter indivisible, que constituían por tanto una sola obligación y que, además de todas estas razones económicas y jurídicas, «era lo pactado por las partes en la escritura».

La Dirección General, al negar la mayor e insistir en la existencia de dos obligaciones bien diferenciadas, de la que sólo una es merecedora de los favores del 1.504 del Código Civil, evitó pronunciarse sobre la cuestión del incremento del ITE y de su repercusión al comprador.

El segundo defecto era la dispensa al vendedor de la restitución de las cantidades que, como consecuencia de la resolución, estaba obligado a devolver al comprador. Como este punto se ve con más detalle en las dos Resoluciones que quedan por comentar, prescindiré de ella por el momento para pasar al tercer defecto.

Este consistía en admitir para acreditar el pago del precio y cancelar la condición resolutoria la presentación al Notario de unas letras insuficientemente identificadas a juicio del Registrador. Con motivo de este defecto volvió a producirse un intercambio de opiniones entre los tres implicados.

Las alegaciones del recurrente eran de poco peso, a pesar del énfasis con que se enuncian. En resumen dijo:

1. Que el que las letras no se hayan creado nada obstaculiza, pues hay un artículo del Código Civil que dice que las cosas futuras pueden ser objeto de contrato. (Afirmación irrelevante.)

2. Que de determinados artículos (1.445 y 1.170 del Código Civil, 10 de la Ley Hipotecaria, 495 y siguientes del Código de Comercio, 56 y 58 del Reglamento Hipotecario y 156 de la Ley Hipotecaria) resulta la posibilidad de que el documento notarial que acredite que obran en poder del comprador las letras de cambio entregadas al vendedor como instrumento del pago e identificadas en el momento del otorgamiento de la escritura sea título bastante para hacer constar el pago de las letras y por tanto el del precio de la compraventa. (Argumento imaginario: de los referidos artículos no resulta nada de lo dicho. En primer lugar, como las letras no estaban identificadas suficientemente en el momento del otorgamiento, no había manera de que de su posesión se dedujera el pago. En segundo lugar, para apoyar una afirmación tan rotunda hay que hacer algo más que ensartar unos cuantos artículos más o menos relacionados con las cambiales y afirmar muy solemnemente que «de ellos resulta» la teoría patrociniada.)

3. Que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria permite cancelar una inscripción cuando del título resulta la extinción del derecho inscrito. (Argumento tan falaz e imaginario como el precedente: todos sabemos lo que dice el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Lo difícil es que sirva para demostrar que con unas letras no

emitidas en el momento de otorgarse la escritura de venta pueda acreditarse la extinción del derecho nacido a favor del vendedor.)

4. Que el Registrador no puede calificar imaginándose los riesgos que para comprador y vendedor pueden seguirse de la posibilidad de que ambos suscriban entre sí, duplicadamente, letras iguales a las representativas del precio. Este argumento es incongruente, puesto que el Registrador no se imagina unos riesgos, ni basa en ellos su calificación; sino que, al encontrar las letras insuficientemente identificadas, estima que su posesión por el comprador no implica necesariamente que el pago ha tenido lugar.

5. Y que las cosas futuras pueden ser objeto del contrato. (Repetición de un argumento irrelevante.)

De mucho más calibre era el argumento que adujo Blanquer. Recordó que la cláusula no dejaba en el aire la comprobación de la identidad entre los datos consignados en la escritura y los correspondientes de las letras de cambio, sino que atribuía al Notario dicha comprobación; y que, en definitiva, el documento autorizado por el Notario es un documento público y auténtico. Juzgue el lector si lo primero implica o no atribución al Notario de las facultades calificatorias propias del Registrador y si la segunda aseveración se recuerda a la discutida teoría de la legitimación notarial.

El Registrador dijo que para cancelar la condición resolutoria había que acreditar el hecho del pago y que la exhibición de las letras sólo podía admitirse como sustitutivo del mismo cuando dicho pago se dedujese de ellas, por ser las mismas que el comprador entregó al vendedor. Sus argumentos, convincentes y bien expuestos, nada ganan con ser resumidos, por lo que remito al lector a ellos.

Registrador y Notario (del recurrente no hablo, pues, como antes se ha visto, en este concierto tocaba de oído) se movían en el ámbito de la cancelación causal, en el que poco tenían que hacer unas letras tan parcamente identificadas. A ello les obligaba el tenor literal de la cláusula (el pago del precio podrá acreditarse), que no daba pie a discutir la admisibilidad de la cancelación por consentimiento anticipado, a la que, la verdad sea dicha, no parece de momento muy favorable la Dirección General. Pero no puede olvidarse que el consentimiento cancelatorio anticipado por caducidad, que el Centro Directivo rechazó en 1974, fue admitido cuatro años después gracias al tesón de Roberto Blanquer, Notario autorizante de la escritura que motivó este recurso; y que a favor de la posibilidad de cancelar la condición resolutoria por exhibición de unas letras que no tienen por qué ser las mismas que las representativas del precio, siempre que el vendedor lo haya consentido por adelantado, se han pronunciado IGNACIO DEL RÍO y ANTONIO OLIVA (11). La cláusula defendida por este último es aquella en la que el vendedor presta su consentimiento anticipado para que se cancele la condición resolutoria por el deudor o sus causahabientes mediante acta de notoriedad, siendo prueba suficiente la exhibición al Notario de unas letras identificadas por los datos del librador, el aceptante, la cuantía y el vencimiento.

Esta postura de IGNACIO DEL RÍO y de ANTONIO OLIVA me parece enteramente convincente y coherente con el criterio adoptado por la Resolución de 27 de noviembre de 1978 y con la de 7 de diciembre del mismo año, relativa esta última a la inscripción de adquisiciones por ejercicio unilateral de la opción; y no creo que el pactar y admitir cláusulas de este género pueda considerarse vejato-

(11) DEL RÍO Y GARCÍA SOLA, IGNACIO: «Comentario a la Resolución de 24 de marzo de 1987», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 583.

rio, lesivo de normas imperativas y determinante de la conducta del Registrador.

La Dirección General, al pronunciarse sobre este punto, ha insistido en el carácter causal de la cancelación y no ha hecho nada por sacarnos del limbo de las ocasiones perdidas en que nos había dejado sumidos la curiosa Resolución de 3 de diciembre de 1986, que presenta un interesante caso de cláusula cancelatoria anticipadamente consentida e inscrita en el Registro. Brevemente, el caso es el siguiente:

Se inscribió en el Registro una cláusula resolutoria que decía así: «...la condición resolutoria podrá ser cancelada mediante acta notarial que acredite obrar en poder de la parte compradora y quedar inutilizadas las letras de cambio retenidas, a lo que presta su consentimiento formal el vendedor». Se presentó en el Registro el correspondiente instrumento por el que se acreditaba que las letras obraban en poder del comprador y quedaban inutilizadas, y en el que se solicitaba que se cancelase la condición resolutoria. El Registrador denegó la cancelación por no estar las letras suficientemente identificadas. Y el Notario autorizante, el mismo Blanquer Uberos, dijo con mucha razón que el consentimiento figuraba prestado en la escritura de compraventa e inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que el Registrador debía haber consultado el contenido del Registro y obrado en consecuencia con lo que allí aparecía; o haber expresado su parecer contrario a la cláusula en nota de calificación en la escritura en que constaba cuando se pretendió su inscripción.

Lo sorprendente es que la Dirección invocase entonces la sustracción a la autonomía privada de la organización y funcionamiento del Registro, y no aplicase a la defendible causa del consentimiento cancelatorio anticipado su dilectísima, y para mí discutible, tesis de la absoluta prevalencia de los asientos del Registro, con independencia de la validez e invalidez de su contenido. Véanse, en relación con esto, las Resoluciones de 8 de mayo de 1987 y la de 5 de febrero de 1988. En esta última, a la vista de una «prohibición de embargar», extrañamente consignada en el Registro, dijo que «cualquiera que fuera la solución al problema sustantivo aludido en el fundamento anterior habría de llegarse igualmente a la desestimación del recurso: la cláusula debatida se halla inscrita, y por tanto en el Registro figura un obstáculo a la correspondiente anotación». La incoherencia entre el considerando 4.º de esta Resolución y la doctrina que emana de la Resolución de 3 de diciembre de 1986 (en la que no se toca ni de lejos la posible eficacia de la cláusula cancelatoria inscrita, y en la que, en elocuente paréntesis, la Dirección General deja caer que «la causa de la cancelación deberá reflejarse en el asiento correspondiente») es, por evidente, doblemente inexplicable.

En las otras dos Resoluciones se estudian dos de los requisitos necesarios para reinscribir a favor del vendedor, una vez ejercitada la facultad resolutoria.

Estos dos requisitos son:

1.º Que el vendedor haya consignado las cantidades recibidas del comprador (art. 175, 6.º, del Reglamento Hipotecario).

2.º Que se acredite haber puesto a disposición del comprador la letra o letras pendientes de pago.

A este segundo requisito se refiere la Resolución de 17 de septiembre de 1978 y me detendré poco en él por presentar mayor interés el primero.

La puesta a disposición del comprador de la letra o letras pendientes de pago fue exigida ya por la Resolución de 29 de diciembre de 1982, que aplicó a la

condición resolutoria una doctrina sentada a propósito de la hipoteca cambiaría y que tiene por finalidad evitar que el comprador, además de ver resuelto su contrato y, eventualmente, perdidas las cantidades entregadas por él al vendedor, pueda verse requerido de pago mediante la presentación de alguna de las letras que hayan quedado en poder de éste.

El primer y más importante requisito es el de la consignación. Como en él se entremezclan la restitución de las cantidades con la posible existencia de una cláusula penal creo que será conveniente recordar la distinción entre dos figuras: la cláusula resolutoria y el pacto comisorio. Esta distinción ha sido trazada con notable claridad por DOMINGO IRURZUN GOICOA (13).

La cláusula resolutoria es aquella por la cual se estipula que, en caso de que una determinada obligación no sea cumplida en el tiempo y modo establecidos podrá el acreedor insatisfecho ejercer un poder privado de resolución que se hace efectivo por medio de una declaración unilateral recepticia.

El pacto comisorio es aquel por el cual se crea a favor de una de las partes de una relación jurídica contractual la facultad de incautarse o apropiarse de una cosa como garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones que incumben a la otra parte o a otra persona.

La confusión entre ambas figuras puede provenir del hecho de que, en algunos contratos (como la compraventa) puede pactarse que el incumplimiento determine la facultad de resolver el contrato y, además, que las cosas entregadas en ejecución parcial del contrato por la parte que lo incumplió queden en poder de la que instó la resolución, quien las hace definitivamente suyas.

De esta distinción deduce IRURZUN las siguientes consecuencias:

a) Cuando en una compraventa inscrita sometida a condición resolutoria se ha pactado el comiso (es decir, la apropiación del precio), es necesario para reinscribir a favor del vendedor que se presente la notificación de quedar resuelta la venta, el título del vendedor y la justificación de haberse consignado en establecimiento bancario o en 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 (art. 175, 6.º, del Reglamento Hipotecario). Estos mismos documentos deben ser igualmente suficientes para provocar la cancelación de los asientos de transmisión dominical o de constitución de gravámenes que se haya practicado con posterioridad a la inscripción de la cláusula, sin que se requiera el consentimiento del titular ni la declaración judicial.

b) Cuando en una compraventa inscrita bajo condición resolutoria se pacta, además, que las cantidades abonadas a cuenta del precio por el comprador quedarán en poder del vendedor (pacto comisorio), éste no está obligado a justificar la consignación exigida por el artículo 175, 6.º, del Reglamento Hipotecario, puesto que no hay devolución del precio, «circunstancia ésta que deberá ser tenida en cuenta por los terceros, en especial por quienes pretendan la constitución a su favor de derechos reales de garantía».

Esta postura de IRURZUN es impecable desde el punto de vista civil (desde el hipotecario se le han hecho objeciones muy posteriores a su formulación, que consisten en la atribución a la cláusula penal de efectos meramente personales

(12) OLIVA RODRÍGUEZ, ANTONIO: «La condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado: Cancelación. Breve apunte», *Boletín del Colegio* núm. 249, octubre 1988.

(13) IRURZUN GOICOA, DOMINGO: «La cláusula resolutoria y el pacto comisorio», *Estudios de Derecho Privado*, Edersa, 1965.

o *inter partes*, y en la consiguiente denegación de su constatación y efectividad registral), y se refleja en los escritos de ROCA SASTRE (14), CAMY (15), ROVIRA JAÉN (16), BADÍA (17), e incluso de JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA (18), quien, en notas a pie de página de su «Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil», daba por supuesto que las deducciones a que sibilamente aludía el artículo 175, 6.º, del Reglamento Hipotecario eran las pactadas como indemnización o cláusula penal.

La Resolución de 3 de junio de 1961 (primera de la que CARRETERO denominó «agotadora serie» que enfrentó a los Notarios de Madrid con el Registrador núm. 2 de dicha capital, REZA ULLOA, recoge también esta doctrina en su tercer considerando, aunque sería inexacto calificarla como exponente de esta tendencia, porque, como luego se verá, va mucho más lejos. En dicho Considerando tercero, la Dirección General, sin que se le preguntara directamente por ello (en el supuesto resuelto no había cláusula penal) dijo que «siempre que no se haya estipulado expresamente como cláusula penal un derecho del vendedor para retener y hacer suyas las cantidades que como precio o parte de él se le hubiesen entregado, surge para las partes la obligación de restituirse lo que hubiesen recibido, y en consecuencia, en la compraventa el comprador deberá restituir la cosa y el vendedor el precio».

Esta idea sigue pesando en el ánimo de muchos, como lo demuestra el Registrador recurrido en la Resolución de 17 de septiembre de 1987, el cual en su informe dijo que «si el vendedor puede retener el 50 por 100 de la parte del precio ya satisfecho, ha de acreditar que ha devuelto o que ha consignado de manera suficiente el resto». Pero ya la Dirección General, en su Resolución de 29 de diciembre de 1982, empezó a propiciar la idea de que la consignación debía ser del total recibido, hubiéndose pactado o no cláusula penal; si bien lo dijo de una manera que dejaba muchos interrogantes pendientes. La frase, repetida luego tantas veces que casi se ha convertido en una cláusula de estilo de las Resoluciones relativas a la condición resolutoria es ésta: «Considerando (...) que, para que se pueda proceder por tanto a la reinscripción del inmueble a nombre del vendedor, habrá de tenerse en cuenta por el Registrador no sólo si se han cumplido los requisitos y formalidades que el artículo 59 del Reglamento Hipotecario señala, sino también si se ha realizado por el vendedor aquellas otras obligaciones derivadas de la propia cláusula pactada, como podría ser *en su caso* la consignación de acuerdo con el artículo 175, 6.º, del Reglamento Hipotecario, del valor del bien vendido o del importe de los plazos, que con las deducciones si proceden haya de ser devuelto, sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal cuando pueda tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1.154 del Código Civil». Y JOSÉ MANUEL GARCÍA (19), recogiendo una

(14) ROCA SASTRE, RAMÓN MARÍA: *Obra citada*.

(15) CAMY SÁNCHEZ-CANETE, BUENAVENTURA: *Comentarios a la legislación hipotecaria*, ed. Aranzadi, varias ediciones.

(16) ROVIRA JAÉN, FRANCISCO JAVIER: «La condición resolutoria y el Registro de la Propiedad», *RCDI*, 1967.

(17) BADÍA SALILLAS, ANGEL: «En torno al artículo 1.504 del Código Civil: requerimiento, resolución y transmisión del derecho del vendedor», en *Estudios jurídicos en homenaje a Tirso Carretero*, Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio de Registradores, Madrid, 1985.

(18) GARCÍA GARCÍA, JOSÉ MANUEL: *Legislación hipotecaria y del Registro Mercantil*, Civitas, varias ediciones.

(19) GARCÍA GARCÍA, JOSÉ MANUEL: *Código legislación hipotecaria y del Registro Mercantil*, Civitas, Madrid, 1986.

postura de MÍQUEL, ha variado de criterio, y en su «Código de Legislación Hipotecaria» dice al pie del artículo 175, 6.º, del Reglamento que «de la consignación no puede deducirse nada por cláusula penal, por ser ésta de efectos personales que impiden su acceso al Registro».

Lo que plantea ahora y lo que no resolvía la Resolución de 29 de diciembre de 1982, que utilizaba un enigmático «en su caso» relativo a la consignación, es si puede haber alguna circunstancia que exima de ella. A solucionar este problema puede contribuir la Resolución de 16 de septiembre de 1987, que contiene una cláusula resolutoria no inscrita con dispensa de la obligación de consignar. Repetiré la redacción, que, a mi juicio, debía tener:

«El requerimiento, en unión de copia de este instrumento como título del vendedor, será inscribible sin necesidad de acreditar la consignación a cargo del vendedor, a la que se atribuye carácter obligacional y no real, con trascendencia entre las partes únicamente.»

La objeción del Registrador es explicable. Y a ella replicó el recurrente con un nuevo argumento contrario a la consignación: que ésta (la consignación) no es un requisito exigido para la reinscripción, sino para la cancelación de los asientos intermedios entre el causado por la venta resuelta y el que publica la resolución.

El recurrente no estuvo muy acertado al atribuir este criterio a la ya mentada Resolución de 3 de junio de 1961, pues si bien dicha Resolución, en su Considerando 4.º, dijo que «para llevar a cabo la nueva inscripción a favor del vendedor (es necesario) que éste presente su título y que se haga constar la notificación notarial o judicial hecha al comprador, y además, para poder cancelar las cargas y gravámenes constituidos por éste, se deberá consignar el importe de los bienes», esta afirmación tiene que ser puesta en relación con la contenida en el Considerando 3.º, que ceñía la consignación a los supuestos en que no había cláusula penal pactada. De todas maneras, la postura del recurrente, que ligaba la consignación a la existencia de terceros adquirentes o titulares de derechos reales inscritos o anotados con posterioridad a la inscripción de la venta resuelta, existe y tiene bastante arraigo en el campo de los hipotecaristas. La sostuvo CÁNOVAS COUTIÑO (20) en su comentario a la Resolución de 3 de junio de 1961, la insinuó PEDRO AVILA (21) en comentario a otra Resolución de 4 de febrero de 1988 y el que ha defendido sin reparos ha sido LUIS SELVA (22), quien ha dicho que «esta exigencia —la de consignar— debería ceñirse a los supuestos en que existen terceros adquirentes de dominio o de derechos reales» y ha recogido esta opinión de MORELL: «Si no hay terceros, consignación sólo en el caso de que el comprador se niegue a recibir la cantidad que le ha de ser devuelta. Si hay terceros, siempre, para protegerlos».

El informe del Notario no es muy preciso en este punto o, por lo menos, no sale muy bien librado en el resumen que de él hace esta Resolución. Citando de manera incompleta una frase de la Resolución de 29 de diciembre de 1982, que parecía así hacer derivar la obligación de consignar de la cláusula pactada, y no de un precepto reglamentario imperativo, defendió que la cláusula podía eximir de esta restitución. Por otra parte, en lo relativo a la atribución a la cláusula de

(20) CÁNOVAS COUTIÑO, GINÉS: «Comentario a la Resolución de 3 de junio de 1961», *RCDI*, núms. 402-403, 1961.

(21) AVILA ALVAREZ, PEDRO: «Comentario a la Resolución de 4 de febrero de 1988», *RCDI*, núm. 587, 1988.

(22) SELVA SÁNCHEZ, LUIS MARÍA: Artículo citado.

efectos meramente personales, el Notario advertía la necesidad de su constatación registral porque ello pudiera afectar a «adquirentes del crédito o subrogados en la obligación», sin reparar en que así convertía al Registro en instrumento de publicidad de los derechos personales o de crédito, con vulneración de los principios esenciales de la institución. Por último, deja que en caso de que apareciesen terceros adquirentes de la finca o de derechos reales sobre la misma, la cláusula sería ineficaz respecto de ellos.

De esta forma, BLANQUER venía a proponer una nueva teoría contraria a la consignación, que se añadía a las antes mencionadas. Según este Notario, pactada cláusula penal y no existiendo terceros, el comprador estaba dispensado de la obligación de consignar. Si, por el contrario, había terceros adquirentes del dominio o de derechos reales, la cláusula era inoperante frente a ellos, por lo que la consignación sería ineludible.

Resultan así las siguientes posturas contrarias a la consignación:

1. Una primera que, por simplificar, he denominado «civilistas» y que mantienen IRURZUN y otros: Si se ha pactado cláusula penal, no hay obligación de consignar o debe sólo consignarse lo que no esté cubierto por ella. Si no se ha pactado cláusula penal, el vendedor debe consignar lo percibido. En ambos casos es indiferente la existencia de terceros.

2. La segunda, que es la que invocaba el recurrente y a la que por su origen vagamente registral llamaré hipotecarista. Considera la consignación no como requisito de la reinscripción, sino como requisito para la cancelación de asientos posteriores al de la venta resuelta. Por tanto, háyase pactado o no cláusula penal, si no hay asientos intermedios de cancelar no hace falta que el vendedor consigne nada. Si hay terceros, la consignación es preceptiva.

3. La tercera, que es la que gratuitamente proclamó la Resolución de 3 de junio de 1961 y que es una aplicación extensiva de las dos precedentes: Si hay cláusula penal, no hace falta consignar. Si no hay cláusula penal, sólo se consignará cuando haya que cancelar asientos posteriores al de la venta resuelta. Es de advertir que la Dirección no pudo aplicar este criterio al caso resuelto, porque en él no había cláusula penal y además existía una hipoteca constituida por el comprador.

4. Y la cuarta, que parece desprenderse del informe de BLANQUER, y que conjuga restrictivamente las dos primeras: Sólo si se ha pactado cláusula penal, y además no hay terceros, podrá dispensarse al vendedor de la consignación.

En esta Resolución de 16 de septiembre de 1987 se sostuvieron dos de los cuatro criterios anti-consignación: el segundo, que invocó el recurrente, y el cuarto, sostenido por el Notario. La Dirección General no entró en el examen detallado de la cuestión, sino que volvió a repetir palabra por palabra lo que ya había dicho en diciembre de 1982, con lo que dejó en el aire la duda de si había casos en los que la consignación no era obligada —lo que insinuaba la frase «en su caso»—, y la de cuándo y cómo podía apreciar el Registrador la posibilidad de una corrección judicial.

La primera de estas dudas ha sido resuelta por la Dirección General en la Resolución de 17 de septiembre de 1987. Se trataba de una cláusula resolutoria con pacto comisorio inscrita en el Registro y en la que en el momento de ejercitarse la facultad resolutoria no había terceros adquirentes. Se daban, por tanto, todas las condiciones necesarias para que no fuera necesaria la consignación, según las teorías antes expuestas, pero con un pequeño inconveniente: la cláusula penal no cubría la totalidad de lo percibido por el vendedor, sino sólo el 50 por

100. De no ser así (y de haberse puesto las letras a disposición del comprador, como antes se vio), el Registrador habría reinscrito sin más dificultades, como lo demuestra el hecho, antes mencionado, de que invocara la tesis «civilista»: si puede retener el 50 por 100 tiene que acreditar que ha consignado el resto. Lo que, trasladado a otro supuesto, hubiera provocado el siguiente razonamiento: si puede retener todo lo recibido no tiene que acreditar que ha consignado nada.

Es de lamentar que el recurrente no invocase la tesis hipotecarista contraria a la consignación y, en cambio, afirmase algo tan chocante como que la regla 6.^a del 175 del Reglamento Hipotecario «sólo es aplicable para el caso de que no haya acuerdo de voluntades». Pero lo más destacable es que el Centro Directivo, además de repetir, como movido por un resorte, el célebre Considerando 3.º de la Resolución de 29 de diciembre de 1982, ha añadido un nuevo párrafo —el primero de la Resolución que ahora me ocupa— que supone un desmentido a la doctrina hipotecarista, al decir rotundamente que «es necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor (...) acreditar que se ha realizado la consignación que establece el artículo 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario». La consignación queda así configurada como un requisito para la reinscripción y no para la cancelación de asientos posteriores a la venta resuelta, con lo que se da la razón a lo defendido, entre otros, por MARÍA PURIFICACIÓN GARCÍA HERGUEDAS (23), de quien transcribo estas palabras: «Si se ha recibido parte del precio, como la retroadquisición ha de ser mutua, es precisa la consignación de la parte recibida, sin deducción alguna por cláusula penal».

Quedaba, como antes dije, un cabo por atar, que es la posible existencia de una corrección judicial, a la que la Dirección General ha estado haciendo referencia desde 1982, por lo menos, hasta 1987. Este cabo suelto ha desaparecido tras la Resolución de 19 de enero de 1988, última de las tres que comento, por medio de una sutilísima supresión.

Se pactó, en el supuesto resuelto, una cláusula resolutoria con pacto comisorio, que se inscribió en el Registro de la Propiedad (el siete de Barcelona, del que es ahora titular JOSÉ MANUEL GARCÍA). El vendedor ejercitó la facultad resolutoria y el comprador se avino a ello, aunque manifestó que había vendido las fincas a un tercero. El Registrador, en generosa nota, expuso la doctrina que ha ido apareciendo a lo largo de estas páginas: que la consignación debía ser del total, no obstante la existencia de una cláusula penal, de no haber aceptación expresa de los interesados (incluido el tercer adquirente) sobre liquidación de cantidades concretas, o de no haber sido decretada por los Tribunales la moderación de la cláusula penal, conforme al artículo 1.154 del Código Civil.

El recurrente se esforzó en demostrar que ningún precepto de la Ley o del Reglamento exigía un convenio de liquidación entre comprador y vendedor ni una decisión jurisdiccional sobre las cantidades a consignar, y que la existencia de terceros no debía ser obstáculo para la reinscripción, al estar ya dichos terceros advertidos de la existencia de una cláusula resolutoria con pacto comisorio por el Registro. Fuera de estas afirmaciones, y de alguna impertinencia, nada más hay en el informe digno de mención.

(23) GARCÍA HERGUEDAS, MARÍA PURIFICACIÓN: *Contrato condicional. Contrato sinalagmático. Pacto rescisorio. Pacto resolutorio. Pacto ius on sale. Cláusula penal. Examen de los diferentes supuestos, requisitos y régimen en el Derecho Civil y repercusiones hipotecarias en compraventa y crédito hipotecario*. Ponencia presentada al VII Congreso Internacional de Derecho Registral, publicada por el Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio de Registradores, Madrid, 1988.

Recomiendo, en cambio, la lectura detenida del informe del Registrador, en el que se recogen muchas de las ideas (efectos meramente personales de la cláusula penal y su consiguiente ininscribibilidad, sentido de la exigencia de consignar lo percibido, derivada de la resolución del contrato) que han ido surgiendo a lo largo de este comentario. Sobre todo, es importante una afirmación que hace referencia a la liquidación de cantidades y que es la de que el Registrador, por la naturaleza de su función, no puede juzgar la validez o procedencia de la cláusula penal, por lo que, al conocer del ejercicio de la facultad resolutoria en fase previa a la judicial, tiene que exigir la consignación de todo lo percibido por el vendedor o de lo acordado por las partes. La corrección judicial a la que tantas veces se refirió la Dirección sólo le será conocida cuando la resolución sea ejercitada por la vía de los Tribunales, y en ese caso está claro que se deberá consignar lo que ordene la autoridad judicial.

Resultan así las tantas veces repetida posibilidades sobre la extensión de la consignación:

- Consignación de todo lo percibido.
- Consignación de lo acordado en convenio de liquidación por comprador, vendedor y, si los hay, terceros.
- Consignación de lo ordenado por la autoridad judicial si ésta ha tenido intervención.

Algo parecido a esto reclamó el Registrador de la Propiedad número 35 de Madrid en la nota que dio lugar a la Resolución de 4 de febrero de 1988, cuando invocó la aplicación del artículo 180 del Reglamento Hipotecario, que exige la declaración judicial de que la consignación está bien hecha. En dicha Resolución, la Dirección General, tal vez para resarcirse de su prolongado laconismo, entró en el estudio de la consignación y dio sobre ella todo tipo de explicaciones con gran minuciosidad y casuismo.

Pero no quiero invadir problemas ajenos al que se nos ha planteado. En la Resolución de 19 de enero de 1988, la Dirección Genral no dijo nada sobre la corrección judicial: se limitó a suprimir la frase que, acerca de ella, había dicho en otras ocasiones. Y guardó toda su ciencia para la Resolución que iba a dictar poco menos de un mes más tarde.

Reconoció así el Centro Directivo que la alusión a la corrección judicial hecha en 1982, y tantas veces repetida después, era improcedente y perturbadora, porque, o bien la Resolución se ejercita extrajudicialmente, en cuyo caso el Registrador no puede apreciar si procederá o no la moderación de la cláusula penal, o si se ejercita por la vía judicial existirá una decisión de la autoridad correspondiente.

Y termino así el comentario a las Resoluciones de 16 y 17 de septiembre de 1987 y de 19 de enero de 1988, que suponen un capítulo más en el endurecimiento de las condiciones relativas al ejercicio de la condición resolutoria explícita. No sé si tienen razón los que, como BADÍA, se felicitan de que la facultad resolutoria, de la manera fulminante con que la concibió el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, apenas se haya utilizado; o los que, como MÍQUEL, propugnan una reforma que someta siempre el ejercicio de esta facultad a adveración judicial. Pero, comparada la eficacia actual de la condición resolutoria con la que quiso darle el legislador en la reforma de 1944-1946, se comprenderá que haya quien piense, como el recurrente en la Resolución de 19 de enero de 1988, que la condición resolutoria es un absurdo jurídico que no sirve para nada.

J. T. G. DE LA M.