

EL PACTO COMISORIO DEL ARTICULO 1.504 DEL CODIGO CIVIL NO PUEDE EXTENDERSE AL IMPAGO DE LETRAS REPRESENTATIVAS DEL IGTE (RESOLUCIÓN DE 24 DE MARZO DE 1987. «BOE», 7 ABRIL).

I. *Hechos*.—A. *Supuesto*.—En escritura de compraventa se establece en su cláusula tercera que la sociedad vendedora repercute a los compradores la cuota del Impuesto de Tráfico de Empresas correspondiente a la parte del precio recibido y a la parte del precio a cuyo cargo el comprador se subroga en la obligación de restitución del préstamo hipotecario. La repercusión de la cuota de dicho impuesto por la parte de precio cuyo pago se aplaza, se conviene, conforme a la legislación fiscal, mediante pagos aplazados documentados, al igual que la parte aplazada del precio, en letras de cambio aceptadas por el comprador; y, asimismo, «las partes convienen que el impago de cualquiera de las letras referidas en esta cláusula facultará a la sociedad vendedora para imputar el importe procedente de las reseñadas en la cláusula anterior a la repercusión del Impuesto de Tráfico de Empresas».

La cláusula cuarta de la escritura dispone literalmente que: «la falta de pago de cualquiera de las letras de cambio reseñadas en la letra a) de la cláusula segunda y las señaladas en la cláusula anterior a la presente facultará a la parte vendedora para optar entre dar por vencidas las cantidades pendientes de pago o por resolver automáticamente la venta. La notificación de la resolución, conforme al artículo 1.504 del Código Civil, resolverá de derecho esta compraventa, reteniendo la parte vendedora, como pena, el 20 por 100 de las cantidades percibidas de la compraventa, sin perjuicio del derecho que además le asista, a ser indemnizada de daños y perjuicios. La condición resolutoria establecida podrá ser cancelada total o parcialmente mediante acta notarial que acredite obrar en poder de la parte compradora y quedar inutilizadas letras de cambio identificadas según los datos reseñados en esta escritura, a lo cual presta su consentimiento formal la parte vendedora».

B. *Nota de calificación*.—Presentada copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 12 de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en el tomo 1.159, libro 807 de Fuencarral, sección segunda, folio 16, finca 54.599, inscripción tercera de compra, con carácter ganancial, siendo de advertir que en el asiento, con la conformidad del presentante, de acuerdo con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, dado su contenido obligacional, no se han consignado las estipulaciones quinta, séptima, novena a decimocuarta. Se deniega, por el propio motivo, la inscripción de la estipulación tercera, ya que la imputación del importe impagado de una de las cambiales a que la misma se refiere no transforma tal importe en parte del precio de venta, por lo que no procede estipular respecto a tales cambiales del procedimiento de resolución automática a que se refiere el artículo 1.504 del Código Civil. Denegada igualmente, la inscripción de la estipulación cuarta por lo que se refiere a la resolución referida, en cuanto exceda a parte del precio de la transmisión. Previamente se ha cumplido con lo prevenido en el artículo 485, regla C), del Reglamento Hipotecario.—Madrid, 2 de mayo de 1984.—El Registrador.—Firma ilegible, con rubrica.»

C. *Alegaciones del recurrente*.—Fundamentalmente, el Notario recurrente presenta las siguientes alegaciones:

1. Si entre vendedor y comprador existen obligaciones por pago de precio y por pago de repercusión del ITE y se entregan unas letras para el pago de una obligación y otras para el pago de la otra obligación y, a su vez, entre librador y aceptante de los efectos cambiarios se conviene intercomunicar las relaciones causales de uno y otro grupo de letras referido, se llega a la consecuencia de un cambio en la provisión de fondos o relación causal de las letras reseñadas en la estipulación tercera, y a la finalidad de imputar los medios o instrumentos de pago «impagados» a la relación obligatoria más sólida y cubierta por garantías que proporcionen mayor seguridad, condiciones que concurren en el crédito por repercusión del ITE.

2. Que es indudable que los pactos y convenios referentes al precio en los contratos en los que haya mediado precio o entrega en metálico tienen naturaleza obligacional, habiendo considerado conveniente el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que tal relación meramente obligacional se haga constar en la inscripción del título.

3. Y como fundamento de sus alegaciones señala los artículos 1.255, 1.281, 2.º; 1.283 y 1.284 del Código Civil; los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria, que armonizan los anteriores; los artículos 32 y 38 de la Ley Hipotecaria, según los cuales la inscripción es un instrumento de defensa del propio titular registral, o sea, tanto del transmitente como del adquirente; los artículos del Código Civil 1.172 y siguientes, en relación con el artículo 1.255 y con los artículos 1.100 y siguientes; el artículo 1.170, 2.º, del Código Civil; los artículos 1.455, 1.500 y 1.501 en relación con el artículo 1.255, todos ellos del Código Civil, conforme a los que procede atribuir el carácter de precios a las obligaciones a cargo del comprador y a favor del vendedor que son exigibles a causa del precio; y el artículo 11 de la Ley del ITE, del que se deduce que las relaciones de la repercusión del citado impuesto entre vendedor y comprador son efecto natural del contrato, tienen el carácter de obligación accesoria de la del pago del precio y merecen el ejercicio de las acciones o facultades resolutorias.

D. *Informe en defensa de la nota.*—El Registrador informante alegó:

1. Que se omite la numeración de las letras de cambio que representan las sumas a satisfacer.

2. Que el auto presidencial dictado en el recurso gubernativo número 63 de 1983, consideró que sólo el precio de venta puede ser objeto del excepcionalísimo procedimiento de autotutela del artículo 1.504 del Código Civil.

3. Que el propio precio de venta para que pueda ser acogido por el citado artículo 1.504 debe estar perfectamente delimitado, tanto en su cuantía como en su vencimiento.

4. Que el último párrafo de la estipulación tercera, al determinar que la parte vendedora por sí sola tiene facultad de imputar sumas entregadas por la compradora a cuenta del precio de venta a los impagados dimanantes del ITE puede originar una serie de problemas que requieren la intervención judicial; vencimientos y cuantía del precio aplazado pueden quedar indeterminados y faltar las bases que requiere el ejercicio de autotutela del artículo 1.504 del Código Civil.

5. Que para la calificación se ha partido de una interpretación integradora del contrato, limitando la deficiencia de la estructura jurídica

contractual a la inscribibilidad de la garantía estipulada para el importe del ITE.

E. *Auto del Presidente de la Audiencia.*—El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid dictó auto en el que confirmó la nota de calificación recurrida, fundándose en que el artículo 1.504 del Código Civil no admite una interpretación extensiva, ya que se refiere, con exclusividad, a la resolución de pleno derecho por falta de pago del precio, lo que impide que puedan entenderse comprendidas en él otras prestaciones accesorias como la repercusión del Impuesto de Tráfico de Empresas, ya que de no apreciarse diferencia el precio quedaría indeterminado por efecto de las imputaciones contenidas en la cláusula tercera de la escritura, y el citado artículo 1.504, en cuanto a la resolución que establece, presupone un precio cierto e indubitado, tanto en su cuantía como en su vencimiento, que es requisito esencial para la aplicación del pacto comisorio e inscripción de la garantía que establece.

F. *Apelación del recurrente.*—El Notario apeló el auto presidencial, añadiendo las siguientes alegaciones:

1. Que el artículo 1.504 del Código Civil garantiza el efecto resolutorio de la cosa vendida y no del precio aplazado.
2. Que el concepto de precio cierto comprende no sólo el pactado, sino las prestaciones que deben ir unidas al convenio (SSTS de 5 de junio de 1953 y 28 de febrero de 1950 y art. 11 Ley del ITE).
3. Que el precio convenido y la repercusión del ITE forman el precio debido como contraprestación a cargo del comprador, sujeta al principio de integridad e indivisibilidad de la obligación (arts. 1.157 y 1.169 CC).
4. Que el precio debe tenerse por cierto y resultar líquido al vencimiento del plazo de su pago, y es indudable que así sucede en el caso que nos ocupa.
5. Que si el auto apelado declara la validez del pacto de cambio de imputación se puede considerar que la cláusula tercera es inscribible, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria y la cláusula cuarta plenamente ajustada a Derecho.

II. *Resolución de la Dirección.—Fundamentos de Derecho.*—Vistos los artículos 1.124, 1.172 a 1.174, 1.255, 1.281, 1.284, 1.285, 1.289, 1.504, 1.859 y 1.884 del Código Civil, 10 y 11 de la Ley Hipotecaria; 51 y 59 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1904, 21 de mayo de 1948, 17 de febrero de 1950 y 7 de junio de 1963 y las Resoluciones de 28 de noviembre de 1978, 10 de junio, 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986.

1. Como aclaración previa debe tenerse en cuenta que a pesar de la imprecisión de la cláusula 4.ª de la escritura calificada, la *facultad resolutoria* prevista en dicha estipulación no puede derivar propiamente del impago de las letras emitidas, sino del *incumplimiento de las obligaciones causales* para cuyo pago fueron aquéllas puestas en circulación; no son las obligaciones cambiarias sino las obligaciones subyacentes a las que sirve la cobertura de aquella facultad resolutoria, aun cuando las vicisitudes de las primeras pueden revelar (y no necesariamente) la suerte de las segundas; de modo que para mantener la eficacia de la condición resolutoria convenida, habrá de entenderse dicha cláusula como si se

estableciese directamente para el caso de impago de las obligaciones nacidas de la compraventa celebrada. Así se deduce de la normativa que en sede de interpretación de contratos contiene nuestro Código Civil (artículos 1.281, 1.284, 1.285 y 1.287).

Además, como las letras contempladas en las cláusulas 2.ª y 3.ª no se hallan identificadas por su número y serie, sino únicamente por las especificaciones del librador, librado, vencimiento y cuantía, ha de concluirse conforme a la reiterada doctrina de esta Dirección General, que dichos documentos cambiarios son por sí insuficientes ya a los efectos de justificar el cumplimiento de las obligaciones causales y provocar la consiguiente cancelación de la condición resolutoria, ya a los de acreditar su incumplimiento y servir de base al ejercicio de la facultad resolutoria, de modo que a los fines que ahora interesa, ha de prescindirse del mecanismo cambiario arbitrado, centrándonos exclusivamente en las obligaciones derivadas del contrato celebrado.

2. En este sentido la cláusula 4.ª citada, en conexión con el último inciso de la tercera, crea la duda sobre *si la condición resolutoria expresa prevista se extiende sólo a la obligación de pago de la parte del precio aplazada, o alcanza también a la repercusión del Impuesto de Tráfico de Empresas* pactada, pero aun entendiendo lo primero, la concesión al vendedor de la facultad de imputar los pagos hechos por cuenta del precio aplazado a la repercusión por Impuesto de Tráfico de Empresas provocaría por vía indirecta el segundo de los efectos apuntados, esto es, la cobertura de esa repercusión por la condición resolutoria estipulada, cuyo rechazo fundamenta la nota calificatoria recurrida y debe ser aquí decidido. Para ello debe tenerse presente que en la escritura calificada se construyen como independientes dos obligaciones de la parte compradora, netamente separadas y diferenciadas, la que afecta a la parte del precio aplazado y la que se refiere a la parte aplazada por repercusión del Impuesto de Tráfico de Empresas; *el importe de dicha repercusión desde la perspectiva jurídica, queda, pues, excluido de toda consideración como precio*, con las implicaciones que de ello derivan (cfr. artículos 1.291, 1.460, 2.º, y 1.486 CC, etc.), tal repercusión, en la voluntad negocial, no aparece integrada en la contraprestación básica del comprador. El Impuesto de Tráfico de Empresas es una consecuencia accesoria del negocio celebrado sobre el que las partes adoptan las previsiones oportunas, pero sin que, en el caso debatido, pasen éstas a integrar la estructura típica de aquél, ni a participar en la reciprocidad de las prestaciones que motivan su celebración.

3. En principio, *el convenio de imputación es lícito* al amparo del artículo 1.255 del Código Civil y, para el tiempo de hacer el pago, del artículo 1.172 del Código Civil. Ahora bien, el alcance específico que en el caso concreto adquiere, obliga a contrastarlo con las limitaciones legales establecidas en otros lugares del ordenamiento jurídico por si pueden resultar aplicables. Efectivamente, perfecto el contrato, las partes quedan vinculadas a su cumplimiento en los términos acordados (artículos 1.091 y 1.258 CC), quedando excluida la posibilidad unilateral de desligarse el mismo (art. 1.256 CC). La previsión inicial de supuestos de ineficacia sobrevenida automática, queda restringida a aquellos en los que no intervenga la voluntad de uno de los otorgantes. Tal regla, ciertamente, tiene excepciones importantes, pero no por ello pierden su consideración de tales y, por tanto, de interpretación estricta (art. 4, 2.º, CC).

Entre ellas, nos importa ahora la del artículo 1.504 del Código Civil, que posibilita la resolución automática por impago del precio aplazado, apuntada anteriormente la no consideración como precio de la repercusión por Impuesto de Tráfico de Empresas, en el caso debatido, no cabe, pues, escapar a la regla general indicada al amparo de una excepción inaplicable tanto en su tenor literal como en su espíritu práctico, y es que tal *resolución automática 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 (arts. 1.859 y 1.884 CC), y si bien dicha prohibición tiene una excepción concreta en el artículo 1.504 del Código Civil *no procede extender la garantía arbitrada por dicha norma a prestaciones accesorias derivadas del contrato de compraventa* (Sentencia de 7 de junio de 1963), y por ello debe rechazarse el pacto de imputación recogido en la escritura calificada, en cuanto produce aquel efecto prohibido.

La Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota recurrida.

III. COMENTARIO.—La Dirección General resuelve las siguientes cuestiones:

1. *Qué constituye la condición resolutoria, cuando el precio se representación en letras de cambio.*

Cuestión resuelta, «como aclaración previa», afirmando que la facultad resolutoria deriva del incumplimiento de las obligaciones causales, para cuyo pago fueron las letras puestas en circulación.

El hecho que constituye la condición es el impago del precio. La emisión de las letras de cambio constituye una «facilitación de la efectividad del crédito del vendedor o transmitente, pues cuenta, además de la acción civil de cobro de dicho precio, con la acción cambiaria» (ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, tomo II, pág. 790).

Indudablemente la representación del precio aplazado en letras de cambio produce, junto a efectos civiles (art. 1.170, 2 y 3, CC) y procesales (art. 44, 3, de la Ley 19/1985, de 16 de julio) efectos registrales en la constitución de la condición resolutoria, en su ejercicio y en su cancelación.

No hay, por tanto, novación por cambio de objeto cuando se representa el precio aplazado por letras de cambio. Puede, sin embargo, suceder que el precio de la compraventa esté constituido por letras de cambio, lo que deberá resultar claramente del contrato. En este caso, las vicisitudes de la letras (perjuicio, prescripción) afectarán directamente al pago del precio, aun cuando no me parece correcto hablar ya de precio, pues la naturaleza jurídica del negocio se desplaza hacia el contrato de permuta, por lo que deberá utilizarse el término contraprestación.

La Dirección General de los Registros y del Notariado realiza, en primer lugar, una interpretación del objeto de la condición resolutoria; de ahí la alusión a los artículos 1.281, 1.284, 1.285 y 1.287, en sede de interpretación de los contratos.

2. Concepto de precio a efectos del artículo 1.504 del Código Civil.

El núcleo central de la resolución recae sobre si puede constituir la condición resolutoria no sólo el impago de la parte del precio aplazado, sino también la repercusión del Impuesto de Tráfico de Empresas, y ello en virtud de un pacto de imputación que hace que «un efecto creado y entregado para pago de la repercusión del Impuesto de Tráfico de Empresas se transforme en instrumento de pago del precio aplazado, caso de impago del efecto y de que el vendedor impute lo cobrado por otro efecto al pago de dicha repercusión» (informe del Notario recurrente).

El Registrador deniega en su nota en base a que tal imputación «no transforma tal importe en parte del precio de venta, por lo que no procede estipular respecto a tales cambiales el procedimiento de resolución automática a que se refiere el artículo 1.504 del Código Civil».

Este criterio es confirmado por diversas sentencias del Tribunal Supremo:

1. Sentencia de 17 de febrero de 1950, en la que se declara que el artículo 1.504 del Código Civil «perdía su eficacia, ya que el incumplimiento del comprador no afectaba solamente a la falta de pago, sino a otra obligación de hacer, como la de facilitar y concurrir al otorgamiento de la escritura cuando el vendedor le instaba a efectuarlo».

2. Sentencia de 7 de junio de 1963, en la que se dice, en cuanto al artículo 1.504 del Código Civil, que «su virtualidad y eficacia se contraen exclusivamente a la hipótesis en que deje de pagarse el precio estipulado, sin alcanzar al incumplimiento de cualquiera otra de las cláusulas contractuales (Sentencias de 29 de abril de 1904, 21 de mayo de 1948 y 17 de febrero de 1950), y como en el supuesto que aquí se contempla, la sentencia impugnada declara probado «que el importe de la venta se fijó en 1.425.000 pesetas, en las que estaba incluido el arbitrio de plusvalía, que ascendía a 4.204,39 pesetas que había de abonar el comprador por cuenta de la vendedora», de ello se infiere que la última suma no formaba parte del precio, sino que implicaba una obligación de hacer en nombre ajeno».

3. Sentencia de 31 de octubre de 1968, que declara que el artículo 1.504 del Código Civil «es un precepto especial de nuestro Código aplicable con exclusividad a los casos por él previstos; venta de bienes inmuebles y falta de pago del precio en el tiempo convenido», añadiendo que no concurre el segundo requisito, ya que «se distingue perfectamente entre lo que es precio de la compraventa y las cantidades de las que se hace cargo el comprador».

Incluso se mantiene en Sentencia de 5 de junio de 1944 que no había lugar a resolver el contrato por impago de los intereses, aun cuando concurrían, en los supuestos examinados, otras circunstancias que determinaban la inaplicación del artículo 1.504 del Código Civil. El criterio puede ser quizá excesivo, pues pueden establecerse unos intereses por aplazamiento del pago del precio o un precio determinado en función de su aplazamiento, difícil distinción para cuya resolución se tendrá que acudir a cada caso concreto.

El concepto de precio no es un concepto pacífico. El principio de libertad del artículo 1.255 del Código Civil, junto con el artículo 1.091,

capacidad creadora de obligaciones por el contrato, lo enturbiará en muchas ocasiones. En su determinación, sin embargo, debe acudir, *prima facie*, al artículo 1.445: «precio cierto, en dinero o signo que lo represente». Concepto que puede integrarse con la tipificación que le da la resolución objeto de examen como «contraprestación básica del comprador».

En ningún caso debe deducirse la imposibilidad de constituir condición resolutoria basada en el incumplimiento de prestaciones accesorias, en tales supuestos los artículos 1.113, 1.114 y 1.123 desplegarán toda su eficacia normativa, pero carecerán de la eficacia destructiva que, como sistema de autotela, establece el artículo 1.504, para el impago del precio en la compraventa de inmuebles, al existir una moderación judicial de sus efectos, resultante del artículo 1.124.

RODRÍGUEZ ADRADOS (*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1968, página 61) expone con gran claridad sus diferencias: «... en cuanto al incumplimiento, la resolución del artículo 1.124 exige dos requisitos, uno objetivo y otro subjetivo, que no son precisos para la resolución del artículo 1.504: que se trate de un incumplimiento grave y culpable; grave, porque, como ha declarado el Tribunal Supremo, dicho precepto «ha de ser interpretado no de manera automática, hasta el punto de que cualquier infracción, por mínima que sea, conduce a la resolución del contrato, sino en sentido racional, lógico y moral» (Sentencia de 5 de mayo de 1933), como exige con el simple retraso que no implique que el fin de la obligación quede frustrado (Sentencia de 12 de mayo de 1955); y culpable, exigiendo, según la fórmula más usada por el Tribunal Supremo, «una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de lo convenido». Y respecto de los efectos, bien conocida es la diferenciación entre la mal llamada acción de resolución del artículo 1.124 del Código Civil, personal del tipo de las rescisorias, y la verdadera resolución de carácter real, del artículo 1.504». Destacando, además, «el reducido ámbito de la intervención judicial en materia de pacto comisorio, frente al amplísimo que tiene respecto a la acción de resolución derivada del 1.124».

ANTONIO MOLINA GARCÍA (*La resolución de la compraventa de inmuebles*, pág. 29) señala que «mientras que en el artículo 1.124, como se decía en la Sentencia de 5 de julio de 1941, de lo que se trata es de una acción resolutoria, a virtud de la cual el titular que la ejercita espera que el Tribunal declare la procedencia de su derecho, que no va a tener entidad hasta tanto no se dicte la resolución judicial; cuando se trata, sin embargo, del 1.504, la condición resolutoria va inmanente en el contrato, actúa por sí, produciendo sus efectos, y al Tribunal se recurre, no ejercitando una acción de resolución, sino implorando que, ante la rebeldía del incumplidor, los Tribunales, ratificando su decisión de resolver, hagan caer sobre el incumplidor la ejecutoriedad de su resolución».

Por tanto, pactada en escritura de compraventa condición resolutoria por impago del Impuesto de Tráfico de Empresas o Impuesto sobre el Valor Añadido será inscribible (arts. 9, 2.º, y 23 LH y 51, 6.º, y 175, 6.º, RH), pero sin aplicación del régimen especial de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. Y, en consecuencia, para obtener la reinscripción deberá presentarse la correspondiente sentencia, dictada en ejercicio de acción resolutoria, obtenida en procedimiento declarativo (artículo 37, 1.º, LH). Véase la importante Resolución de la Dirección Gene-

ral de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982 (*Boletín del Colegio Nacional*, 1983, pág. 38).

3. *El problema del convenio de imputación.*

La constitución de la condición resolutoria basada en el impago de las letras libradas por el concepto de Impuesto de Tráfico de Empresas se obtiene, en el caso que examinamos, a través de un pacto de imputación que calificamos de efecto posterior, pues el impago de una letra representativa de parte del precio aplazado determinará que se considere impagada una letra representativa del Impuesto de Tráfico de Empresas y, a su vez, lo pagado en ésta se aplique a la primera. De ahí que la imputación no sea simultánea al pago, sino posterior al mismo.

El convenio de imputación es lícito al amparo de los artículos 1.255 y 1.172 del Código Civil, «para el tiempo de hacer el pago», como señala la resolución, y con acceso al Registro en virtud del artículo 10 de la Ley Hipotecaria: «En la inscripción de los contratos en que se haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma de que se hubiese hecho o convenido el pago».

La configuración en la forma expuesta del convenio de imputación actúa a modo de conductor del defecto examinado: la constitución del impago del Impuesto de Tráfico de Empresas como condición resolutoria. De ahí la afirmación de su licitud por la Dirección General de los Registros, como presupuesto inicial, que hay que contrastar con «el alcance específico que en el caso concreto adquiere» en relación con «las limitaciones legales establecidas en otros lugares del ordenamiento jurídico».

La Dirección, sin embargo, no se plantea la posibilidad que ya he mantenido: constituir una condición resolutoria propia en el hecho del impago del Impuesto de Tráfico de Empresas, incluso coexistente con la cláusula resolutoria por impago del precio. La Ley y el Reglamento están recogiendo la distinción entre pacto comisorio (arts. 11 LH y 59 RH) y condición resolutoria (arts. 23 LH y 56 RH). Como preceptos generales, los artículos 9 y 107, 10 de la Ley Hipotecaria y 51, 6.º, y 175, 6.º, del Reglamento). Roca (*Derecho Hipotecario*, tomo II, págs. 743 y sigts.) señala que el artículo 56 del Reglamento Hipotecario, que se ocupa del cumplimiento de auténticas condiciones, se refiere exclusivamente al hecho que se trata de acreditar; mientras que el artículo 59, relativo al pacto comisorio, exige que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta. No se trata de probar un simple hecho, sino una manifestación de voluntad; no basta con probar el impago, sino que es menester acreditar la resolución misma.

MAS ALCARAZ («El pacto comisorio», *Estudios de Derecho Privado*, t. II, página 80) señala que «la actuación de la cláusula resolutoria se integra de dos elementos: uno, el incumplimiento de una prestación, especialmente prevenido, y otro, el ejercicio por el acreedor de la prestación incumplida, del poder privado de resolución que la cláusula le atribuye». Añadiendo que, «como poder privado que es, se actúa mediante simple declaración de voluntad dirigida a la parte incumpliente» (la declaración sustituye a la sentencia).

La consecuencia hipotecaria de lo expuesto, en el caso de cumplimiento de la condición resolutoria por impago de Impuesto de Tráfico de Empresas, no es otra que la inaplicación del artículo 59 del Reglamento

Hipotecario y la necesidad de presentar «el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta» (escritura pública de resolución de contrato o sentencia en procedimiento declarativo), conforme al artículo 175, 6.º, en relación con el 56 del Reglamento Hipotecario.

4. Inaplicación de la cancelación por falta de identificación de las letras con arreglo a su serie y número.

La Dirección reitera en la resolución examinada la doctrina sentada en las Resoluciones de 21 de julio de 1986 y 3 y 4 de diciembre del mismo año. En las dos últimas, aun cuando los supuestos de hecho son similares, se da una redacción distinta a los «considerandos», con relación a la primera.

El argumento central de la Dirección en todas estas resoluciones estriba en que omitida en la descripción de la letra su serie y número, «habida cuenta de la naturaleza privada del documento cambiario, no cabe deducir del acta presentada una prueba suficiente, a efectos registrales, de la realidad del pago», sin que «el consentimiento que anticipadamente prestara la parte vendedora» pueda suplir esta deficiencia, pues la autonomía privada no puede modalizar ni predeterminar la conducta futura del Registrador, añadiendo que «cualquier estipulación de los otorgantes sobre esta materia no debe ser inscrita, y si aún así lo fuere, no por ello adquirirá virtualidad para alterar las normas sobre funcionamiento del Registro». Destacamos, además, el argumento de que «el acreedor garantizado puede ser el vendedor o un cesionario de su crédito (cfr. Sentencia de 23 de octubre de 1984, si bien en realidad es de 1934, al haberse producido una errata).

Los argumentos y la Resolución de la Dirección no nos convencen por las siguientes razones:

1. La causa de la cancelación radica en el consentimiento prestado anticipadamente por el acreedor, que será efectivo en el tiempo cuando se presente el acta notarial que acredite estar recogidas y en poder del deudor las letras emitidas, representativas de parte del precio aplazado. La admisión de la cancelación por caducidad (extinción) convenida del derecho en Resolución de 28 de noviembre de 1978 y de la cancelación por extinción legal del derecho, sin el consentimiento del titular registral, en Resolución de 30 de mayo de 1980, apoyan este argumento.

Si se rechazase la teoría del consentimiento anticipado, puede mantenerse que ese pacto para la cancelación está configurando una causa de extinción convencional del derecho: el acta notarial acreditativa de la posesión y correspondencia de las letras de cambio.

2. La causa de extinción del derecho puede ser convencional; pactada en el título de su constitución. El artículo 82, 2.º, de la Ley Hipotecaria dice: «... cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva».

Si se admite que llegada determinada fecha se extinguirá la condición resolutoria (realmente lo que se extingue son sus efectos, pudiendo hablarse de condición resolutoria de eficacia temporal), por qué no se va a admitir como causa de extinción «la posesión por el comprador de letras de cambio coincidentes en cantidad y vencimiento y demás cir-

cunstancias personales con las libradas, lo que deberá acreditarse por acta notarial», como recogen muchas escrituras.

La Dirección parece exigir, en todo caso, la absoluta acreditación del pago, necesaria, indudablemente, en los casos de extinción legal del derecho, pero no en aquellos otros en que existe un consentimiento cancelatorio anticipado ligado a un hecho: la llegada de una fecha o el acta notarial. Si, como mantiene la Dirección, procede la cancelación acreditando tener en su poder todas las letras reseñadas, aun cuando no se haya prestado anticipadamente el consentimiento cancelatorio por el acreedor (Resolución de 30 de mayo de 1980), es que, en otros supuestos, ese consentimiento, si se presta, posibilita la cancelación. Y si se mantiene, como parece deducirse de las Resoluciones de 3 y 4 de diciembre de 1986, que el consentimiento anticipado no puede prestarse debido a que las normas sobre organización y funcionamiento del Registro son de *ius cogens* (lo que es indudablemente cierto, pero no guarda relación con el caso, pues estamos ante una causa convencional de extinción de derecho) no debería admitirse la cancelación por caducidad convenida (en la resolución citada), que no es sino un supuesto de cancelación por extinción convencional del derecho y consentimiento anticipado.

La Dirección en las Resoluciones de 3 y 4 de diciembre de 1986 mantiene que «el consentimiento que anticipadamente prestara la parte vendedora no puede suplir esta deficiencia, pues si bien es cierto que los otorgantes pueden configurar otros supuestos de extinción del derecho inscrito distintos del pago del débito garantizado, no pueden prever un mecanismo cancelatorio que obvie la exigencia básica de justificación fehaciente de la realidad de la causa, extinción que se pretende reflejar registralmente».

JOSÉ MANUEL GARCÍA (*Código de la Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil*, Madrid, 1986) cita los artículos 295 del Reglamento Hipotecario y el artículo 103, antepenúltimo, de la Ley («cuando la cancelación se practique en el caso del párrafo segundo del artículo 82, se expresará la razón determinante de la extinción del derecho inscrito o anotado»), como base de la innecesariedad de expresión de la causa en las escrituras de cancelación, en base al principio del «consentimiento formal», que inspira al artículo 82 de la Ley. Y la Resolución de 22 de agosto de 1978 exige únicamente la constancia de la voluntad del acreedor de extinguir la garantía hipotecaria.

El párrafo transcrito de la resolución parece confundir causa de la cancelación y causa de la extinción del derecho. La causa de la cancelación será el consentimiento del titular o la sentencia firme. Y la causa de la extinción del derecho, las pactadas por las partes o las establecidas por el ordenamiento. Los supuestos de extinción convencional del derecho requieren siempre, para su reflejo registral, el consentimiento del titular, anticipado o posterior, o sentencia firme que lo declare, mientras que no en todos los casos de extinción legal del derecho sucede lo mismo. La Resolución citada de 30 de mayo de 1980 es prueba de ello.

3. En el supuesto de que el acreedor garantizado sea un tercero cesionario del crédito estará vinculado por los pactos establecidos para la cancelación de la condición resolutoria.

Su posición es irrelevante, registralmente, en tanto no acceda al Registro de la Propiedad. El simple endoso de la letra no transmitirá la

posición de parte beneficiada por la condición que va indisolublemente ligada a la obligación causal.

La Resolución de la Dirección General de los Registros de 17 de enero de 1933 en su tercer considerando mantiene que «la cesión del derecho a percibir el precio aplazado con todos sus efectos constituye, en verdad, un contrato legítimo que modifica para lo futuro el ejercicio de facultades del dominio inscrito sobre bienes inmuebles o derechos reales, y que puede tener entrada en el Registro al amparo del artículo 7 del citado Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, con tanta mayor razón cuanto que es indispensable para los terceros conocer, al efecto de salvaguardar sus derechos, quién es el titular de la acción resolutoria que puede afectar a la estabilidad y permanencia del dominio inscrito». El supuesto de hecho examinado en esta resolución motiva la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 1934, a que hace referencia el último considerando de la resolución que hemos comentado.

IGNACIO DEL RÍO GARCÍA DE SOLA

EN EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO, EL MANDAMIENTO CONTEMPLADO EN EL ARTICULO 175, 2.º, DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO TIENE ALCANCE CANCELATORIO NO SOLO RESPECTO A LOS DERECHOS REALES LIMITADOS O LIMITATIVOS, SINO TAMBIEN EN CUANTO AL DOMINIO, SIEMPRE QUE UNOS Y OTRO HUBIERAN TENIDO ACCESO AL REGISTRO CON POSTERIORIDAD A LA ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO RELATIVA A DICHO PROCEDIMIENTO (RESOLUCIÓN DE 16 DE JULIO DE 1987. «BOE» DE 20 DE AGOSTO).

I. *Hechos*.—1.º En virtud de juicio ejecutivo promovido por don José María Lafuente López contra don Félix Dañobeitia Ibarzábal, en el Registro de la Propiedad número 6 de Palma de Mallorca se practicó anotación preventiva de embargo a favor del ejecutante sobre una finca urbana propiedad del demandado, que posteriormente fue prorrogada. En la certificación de títulos y cargas expedida por el Registrador, de acuerdo con el artículo 1.439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de fecha 4 de julio de 1981, no aparecía ningún asiento posterior a la anotación de prórroga antes citada. Posteriormente, la finca fue adjudicada en subasta judicial a don José Gutiérrez Aparicio, otorgándose la correspondiente escritura de venta judicial el día 23 de julio de 1985 ante el Notario de Palma de Mallorca don Rafael Clar Garau.

Durante la tramitación de la ejecución, pero con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas antes referida, se constituyó hipoteca sobre la referida finca a favor de «Giral, Industrias Eléctricas, Sociedad Anónima», por escritura de 18 de noviembre de 1981, otorgada ante el Notario anteriormente citado, que fue inscrita el 23 de junio de 1982, hipoteca que el acreedor se vio obligado a ejecutar en procedimiento judicial sumario, en el que, en virtud del auto de 15 de octubre de 1984, dictado por el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de los