

I. Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Por MANUEL AMORÓS GUARDIOLA,
TIRSO CARRETERO GARCÍA y
EUGENIO FERNÁNDEZ CABAILEIRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. ESTIMADAS VÁLIDAS E INSCRIBIBLES POR EL REGISTRADOR LAS CLÁUSULAS ESTABLECIENDO QUE LA FACULTAD RESOLUTORIA, PACTADA CONFORME AL ARTÍCULO 1.504 DEL CÓDIGO, TENGA UNA DURACIÓN LIMITADA, ASÍ COMO EL CONSENTIMIENTO FORMAL CANCELATORIO ANTICIPADO, HA DE CONSIDERARSE TAMBIÉN INSCRIBIBLE LA QUE ESTABLECE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 355, APARTADO 1.º, UNA VEZ TRANSCURRIDO EL TÉRMINO SIN QUE CONSTE ASIENTO ALGUNO DE PRÓRROGA O DE EJERCICIO DE LAS ACCIONES DEL VENDEDOR POR RAZÓN DE LA VENTA.

Resolución de 28 de noviembre de 1978 (B. O. del E. de 19 de enero de 1979).

Antecedentes de hecho.—Por escritura de compraventa autorizada en Madrid por el Notario don Roberto Blanquer Uberos el 2 de mayo de 1976, los esposos don Manuel Calatrava Fernández y doña María del Carmen Taibo Rouco vendieron a don Antonio Perales Cebolla determinada finca por el precio de 260.663 pesetas con 20 céntimos, parte del cual quedó aplazado, estableciéndose lo pertinente en cuanto al vencimiento y pago del mismo, entregando la parte compradora al vendedor 38 letras de cambio representativas de los plazos y vencimientos señalados, acordándose en la

estipulación tercera de la referida escritura que: «La falta de pago a su vencimiento de dos cualesquiera de las letras de cambio a que se refiere la cláusula anterior, o la última de ellas, facultará al vendedor para resolver la venta conforme al artículo 1.504 del Código Civil.

La notificación de usar la facultad de resolver la venta y el transcurso del plazo de gracia de treinta días naturales—el primero, el siguiente al de la práctica de la notificación—, que necesariamente concederá la misma notificación, determinará la resolución plena y automática de la venta. El título inscribible será el documento que justifique la notificación, resultando del mismo que tanto las letras vencidas e impagadas, debidamente protestadas, como las letras pendientes de vencimiento en su caso, obran en poder del vendedor, y además el vencimiento del plazo de gracia, en unión del título del vendedor, o sea, copia de este instrumento librada para el vendedor o sus causahabientes.

Como pena de indemnización por daños y perjuicios el vendedor tendrá la totalidad de las cantidades recibidas por causa del precio de la venta de la finca y no estará obligado a abonar cantidad alguna por impensas, gastos u obras realizadas en la finca, perdiendo el comprador, como consiente desde ahora, todo derecho por dichos conceptos.

Las partes establecen y el vendedor especialmente consiente, que la condición resolutoria que respecto de la finca se pacta, quede extinguida por el transcurso del plazo de cuarenta y cinco meses a contar desde el día de hoy, si antes no se hubiera ejercido el derecho a la resolución. También pactan expresamente las partes que la condición resolutoria quede extinguida mediante la justificación del pago de las cambiales reseñadas, lo que acreditará la simple tenencia de las mismas por el comprador, que se hará constar en acta notarial.

El vendedor presta expresamente su consentimiento formal, desde este momento y para entonces para la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha condición resolutoria, bien sea transcurrido el indicado plazo de cuarenta y cinco meses sin que conste en los libros asiento alguno de prórroga convenida o de ejercicio de cualquiera de las acciones y pretensiones que corresponden al vendedor por razón de la venta de dicha finca, bien sea justificando el pago de las letras representativas del precio aplazado por el acta notarial a que se alude en el párrafo anterior.

En el primer caso (extinción de la facultad resolutoria por transcurso del plazo convenido) la cancelación se practicará con carácter automático, bien con ocasión de practicarse cualquier asiento relativo a la finca, o de expedirse certificación de cargas, conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario, a que se remiten las partes por esta rogación expresa de asiento futuro;

Presentada en el Registro número 4 de Madrid primera copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el precedente documento, en el Registro de la Propiedad número cuatro, en el tomo 1.304 del archivo, libro 742 de la Sección segunda, folio 181, finca número 33.745, inscripción cuarta, con la excepción de los párrafos 4.º, 5.º y 6.º del número segundo del otorgamiento, relativos a la extinción de la condición resolutoria por transcurso del plazo convenido, que se deniegan:

Primero.—Por atentar a la autonomía de la calificación registral, reconocida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Segundo.—Por pretender modificar mediante convenciones particulares, el modo de llevar el Registro, desarrollado en el título IX de la Ley Hipotecaria.

Tercero.—Por pretender que en su día no se tenga en cuenta el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto.—Por ser contraria a lo que se pretende en la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 1974. Estos defectos se consideran insubsanables.

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que ninguno de los defectos contenidos en la nota son imputables a los párrafos 4.º y 5.º de la estipulación tercera (que en la nota se señala como segunda por error), ya que el párrafo 4.º contiene el pacto que regula las dos formas de extinción de la condición resolutoria, a saber, una por pago del precio y la otra por el transcurso del plazo, pacto que tiene un alcance civil y que es válido o inscribible, pues lo contrario supondría que no se podría establecer un plazo de duración a los derechos reales, facultades o potestades de trascendencia real; que el párrafo 5.º contiene una manifestación de voluntad por la que el vendedor deja prestado su consentimiento para la cancelación del asiento, fórmula que aparece regulada en el artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria que establece se podría practicar la cancelación cuando resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción; que el párrafo discutido podría, a lo sumo ser superfluo pero no ilegal ni defectuoso; que el consentimiento cancelatorio prestado en la misma escritura, que es título del asiento que será cancelado en su día, no puede considerarse que atente a la autonomía de la calificación registral puesto que, el citado artículo 82 regula el supuesto de que un mismo título sirva para practicar un asiento de inscripción y, en su momento, el asiento de cancelación de aquella inscripción; que los defectos señalados en la nota se refieren evidentemente al párrafo 6.º que culmina el contenido de los dos anteriores; que en este párrafo se entiende que en el caso de extinguirse la condición resolutoria por el transcurso del plazo o término de vigencia (y no en el caso de extinguirse por cualquier otra causa como, por ejemplo, el pago) procede la cancelación automática del asiento correspondiente al derecho extinguido, suponiendo una excepción al principio de rogación; que la Resolución de 11 de diciembre de 1974 no es aplicable al caso presente, pues se refiere a un supuesto que, aunque próximo al que nos ocupa, es distinto, pues dicha Resolución trata de cancelación automática de condición resolutoria y en el recurso actual nos referimos a la cancelación automática del asiento de un derecho sustantivamente extinguido o caducado; que el artículo 83 de la Ley Hipotecaria no es aplicable, pues se refiere al cumplimiento o incumplimiento de las condiciones que afectan a un derecho inscrito; que tampoco es de aplicación el artículo 56 del Reglamento Hipotecario pues contiene el desarrollo reglamentario de los asientos de nota marginal a que se refiere el artículo 23 de la Ley para caso de consumarse la adquisición del derecho condicional; que asimismo no es de aplicación el artículo 177 del Reglamento, pues el procedimiento que regula no excluye otro procedimiento; que el recurrente en nada intenta contradecir la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado

en la Resolución de 11 de diciembre de 1974, pero que no debe confundirse la caducidad de los asientos con la caducidad de los derechos inscritos, y que en este caso se trata de la cancelación de asientos por caducidad, o extinción por vencimiento del plazo pactado para la vigencia, de un derecho o facultad inscrito; que una vez vencido el plazo de vida de tal derecho o facultad se produce una inexactitud registral, conforme al artículo 40, 1.º, b), de la Ley Hipotecaria, procediendo la rectificación mediante la correspondiente cancelación que se efectuará conforme al título IV de la Ley (arts. 76 y siguientes) según los cuales (art. 79, 2.º) podrá pedirse y deberá ordenarse la cancelación total de las inscripciones cuando se extinga por completo el derecho inscrito; que la cancelación automática, si procediere, en nada atenta a la autonomía de la calificación registral, pues no eximiría de la calificación procedente, siquiera ésta fuese limitada a la circunstancia de haber transcurrido el tiempo de licencia de la facultad resolutoria; que no se ha pretendido modificar el modo de llevar el Registro ni soslayar la aplicación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, sino que lo que se pretende es que la escritura calificada sea a la vez y mediante una sola presentación título del asiento de inscripción inicial y título de la cancelación final, que se extenderá una vez vencido el término y por el procedimiento previsto en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario; que nada impide la calificación fiscal correspondiente.

El Registrador informó: Que de la escritura autorizada por el Notario recurrente sólo se denegó la inscripción de los párrafos 4.º, 5.º y 6.º de la estipulación 3.ª, párrafos que constituyen una unidad lógica y jurídica que el presentante reconoce a los efectos del artículo 434 del Reglamento, pues aceptó que la escritura se registrase sin ellos pero no consintió en que se inscribiesen los párrafos 4.º y 5.º sin registrarse el 6.º, que contiene el meollo del problema: la cancelación automática con rogación anticipada; que el Registrador declara inscribibles los párrafos 4.º y 5.º antes denegados, fundándose en consideraciones distintas a las alegadas por el Notario, quedando así el recurso limitado a lo que contiene el párrafo 6.º; que la Resolución de 11 de diciembre de 1974 dictada en un recurso interpuesto por el mismo Notario recurrente rechazó terminantemente la inscripción de un pacto idéntico al que origina el recurso presente, ya que en ambos casos se contempla el supuesto de una compraventa con condición resolutoria en la que anticipadamente se pide su cancelación automática una vez transcurrido el plazo convenido; que la identidad de circunstancias puede observarse con la sola lectura del pacto inserto en ambas escrituras, ya que no existen diferencias básicas entre uno y otro texto; que las demás Resoluciones que cita el recurrente se refieren a casos completamente diferentes del que nos ocupa; que la escritura controvertida contiene una compraventa en la que el precio se asegura con una condición resolutoria explícita que se especifica con la adición de una cancelación automática, inadmisibles según el artículo 355 del Reglamento; que la cancelación automática anula el margen de apreciación que tiene el Registrador para juzgar el asiento que se le pide y que se pretende firme sin su juicio, pero con su responsabilidad, atentándose así contra la autonomía de la calificación registral; que los procedimientos de cancelación automática, como excepcionales, sólo pueden ser establecidos por las leyes y son de rigurosa y estricta interpretación; que el procedimiento para hacer constar el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, contenido en el artículo 23

de la Ley y 56 y 177 del Reglamento, es aplicable a la condición resolutoria explícita, como lo demuestra una práctica tan universal como incontrovertida y como acertadamente lo reconoce la Resolución de 11 de diciembre de 1974; que es principio fundamental reconocido por la Ley, la doctrina y la jurisprudencia que las normas procesales son de orden público y no pueden mudarse por conveniencia de las partes; que la citada Resolución deja bien claro que el artículo 355 del Reglamento es de carácter excepcional y sólo aplicable a los supuestos concretos a que se refiere, sin que sea susceptible de que por una interpretación extensiva pueda ampliarse su campo de aplicación; que el pacto contenido en el párrafo cuya inscripción se deniega puede quebrantar el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, puesto que pretende que en su día se registre la extinción de la facultad resolutoria, hecho sujeto al impuesto, sin el pago del impuesto y sin la calificación al menos de una oficina liquidadora; también podría considerarse como acto contra ley, resultando su nulidad en el orden sustantivo del número 3 del artículo 6.º del nuevo título preliminar del Código Civil; que la antigua Ley Orgánica del Poder Judicial y la vigente de Bases obligan a los Jueces a abstenerse de aplicar las disposiciones inferiores que contradigan normas de rango superior, lo cual también obliga en el orden administrativo a través de la Ley General de Procedimiento.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador en el particular a que ha quedado reducida, por razones análogas a las expuestas por este funcionario y teniendo en cuenta además que la Resolución de 11 de noviembre de 1974—dictada en confirmación del auto de la misma Presidencia de 17 de septiembre de 1974—declaró que no podía tener acceso al Registro una cláusula similar a la de autos, no resultando convincente la argumentación del recurrente tendente a demostrar que existe diferencia entre el supuesto a que se refieren dicha Resolución y auto y el supuesto de que ahora se trata.

Apelado el Auto presidencial por el Notario recurrente, señor Blanquer, la Dirección General (1) acuerda revocar el Auto apelado y la nota del Registrador en base a la doctrina siguiente:

Doctrina de la Dirección.—En este recurso se plantea la cuestión de si es inscribible la cláusula contenida en una escritura de compraventa y en la que se previene la posibilidad de cancelación de un asiento una vez que el derecho a que se refiere se encuentre extinguido o caducado, por haber vencido su plazo de vigencia y haber prestado su consentimiento anticipadamente la persona favorecida por la inscripción registral.

La cláusula discutida pretende solucionar uno de los aspectos de más trascendencia para el comprador que ha terminado de pagar el precio que se había aplazado en el momento de la adquisición del inmueble, y trata de lograr que el contenido del Registro que publica esta circunstancia del aplazamiento de pago con la amenaza de resolución de su compra, se adecúe a la realidad extra-registral de haber sido satisfecho íntegramente, sin que el acreedor por causa que puede ser muy variada haya podido otorgar la correspondiente carta de pago, que sería el medio más idóneo para

(1) VISTOS los artículos 4.º-1.º, 6.º-2.º, 1.255 y 1.504 del Código Civil; 18, 38, 40, 79, 82, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 56 y 355 del Reglamento para su ejecución, y las Resoluciones de este Centro de 30 de junio de 1973 y 16 de diciembre de 1974 (*).

(*) Creo que en el vistos deben salvarse dos errores materiales y que las Resoluciones que se quisieron citar fueron las de 30 de junio de 1933 y 11 de diciembre de 1974.

obtener esta finalidad y sin que por otra parte tenga que acudir a utilizar otros procedimientos largos y costosos, como sería el juicio ordinario correspondiente, o esperar a que se entienda prescrita la carga en el caso del procedimiento de liberación de gravámenes del artículo 209 de la Ley Hipotecaria

La importancia de esta cuestión, por el número de compradores a los que afecta y su intento de resolverla, dado que en la mayor parte de las adquisiciones, sobre todo de pisos, no se satisface el precio de una sola vez, resalta uno de los aspectos de la función notarial, que no sólo da autenticidad al documento redactado, sino que además, en su misión asesora y materializadora de la voluntad de las partes, el Notario intenta construir y dar solución jurídica a las dificultades y problemas que la realidad de la vida ordinaria ofrece con la protección de todos los intereses en juego.

La validez de los pactos contenidos en los párrafos 4.º y 5.º de la cláusula tercera de la escritura, que se pretende fundamentar en el principio de autonomía de la voluntad del artículo 1.235 del Código Civil, aparece reafirmada por el propio funcionario calificador al rectificar en su informe la nota discutida en el sentido de entender inscribibles los mencionados pactos que establecen que la facultad resolutoria ejercitable por el vendedor tenga una duración temporal limitada, así como la expresa prestación de consentimiento anticipado por dicho vendedor para la cancelación del asiento de inscripción una vez cumplido el supuesto a que la cláusula se refiere, por lo que en definitiva el recurso queda reducido únicamente al examen del número 6.º de dicha cláusula 3.ª relativo a la forma de practicarse esta cancelación.

Inscrita la cláusula que contiene esta limitación temporal de la facultad resolutoria, una vez que ha transcurrido su plazo de duración, es la misma publicidad registral la que indica que está extinguido el derecho inscrito, ya que el propio asiento—artículo 38 de la Ley Hipotecaria—manifiesta que no existe, produciéndose una inexactitud que de acuerdo con el artículo 40, 1, b) de dicha Ley habrá de rectificarse conforme a lo dispuesto en su título IV.

Dentro de este título IV, el artículo 79-2.º de la Ley es el que regula la práctica del asiento de cancelación en los casos en que se extingue por completo el derecho inscrito, y el artículo 82 es el que prevé la forma en que se ha de proceder para ello, a saber, bien mediante la prestación del consentimiento para la cancelación por la persona adecuada o, en su defecto, por sentencia judicial firme, que es la regla general, o bien sin necesidad de estos requisitos cuando quede el derecho extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, que es lo que sucede en el caso que se examina, y al sentar esta matización este párrafo 2.º del artículo 82 no ha hecho otra cosa que obviar la aparente rigidez del primer párrafo del mismo artículo que, como apuntaba la Resolución de 30 de junio de 1933 para la legalidad entonces vigente, podía hacer pensar que al consentimiento de los interesados se le diera más valor que a los preceptos de la Ley mismo hasta el punto de que cuando ésta declaraba fenecidos los derechos se exigiera también aquel consentimiento.

La cláusula discutida trata de evitar que una certificación comprenda como contenido registral vigente una facultad que según los propios asientos del Registro está extinguida—y en esto se diferencia del supuesto que

motivó la Resolución de 11 de diciembre de 1974 que versaba sobre cancelación automática por caducidad del asiento—y al deberse cancelar con arreglo a lo dispuesto en los artículos 79-2.º y 82-2.º de la Ley Hipotecaria, procede la aplicación del artículo 355 del Reglamento para su ejecución, a no ser que exista algún obstáculo que lo impida.

No supone ninguna merma de la autonomía de la calificación registral el hecho de que la misma escritura cumpla a la vez como título de la inscripción y en su día de la cancelación, pues en el momento en que se solicite o haya de extenderse este segundo asiento cancelatorio el funcionario calificador habrá de tener en cuenta las exigencias derivadas del principio de legalidad antes de proceder a la extensión del asiento, así como, en su caso, el cumplimiento de las obligaciones fiscales a que se refiere el artículo 254 de la Ley Hipotecaria

COMENTARIO

A) *Los Resultandos*

El Centro Directivo, en esta ocasión, ha visto la conveniencia de transcribir literalmente las cláusulas de la escritura en las que se centra la discusión. Por ello en el *primer resultando* podemos ver completa la cláusula de *lex commissoria* del formulario del señor Blanquer, de redacción cuidada y técnica.

La *nota de calificación* contiene cuatro razones para denegar tres de los párrafos o apartados de la referida cláusula. Por lo menos en un punto era desafortunada la nota: no separar las dos formas de extinción de la condición resolutoria que se mezclan en los dos penúltimos apartados de la cláusula (transcurso de un término cierto y justificación del pago mediante exhibición de las letras por el comprador en acta notarial). La segunda de las formas fue dejada al margen del recurso y va a quedar también al margen de este comentario (2).

Del *escrito de recurso* destacaremos la afirmación del recurrente de que la Resolución de 11 de diciembre de 1974 no es aplicable al caso por

(2) La nota de calificación deniega los apartados 4.º y 5.º de la cláusula tercera en su totalidad, y, por tanto, también, al no excluirlos, los párrafos o frases de dichos apartados dedicados a la cancelación por acta notarial basada en la tenencia por el comprador de las letras representativas del precio aplazado, pagadas por éste. Hubo acaso un descuido, porque este sistema de cancelación de la condición resolutoria sin intervención del vendedor viene siendo generalmente admitido. Ni siquiera el recurrente se preocupó de alegar nada en defensa de tales párrafos o frases. Luego, al desistir el Registrador en su informe de la denegación en cuanto a los dos apartados 4.º y 5.º, también sin distinguir las dos formas de cancelación que mezclaban, y por tanto en cuanto a los dos apartados completos, el tema de la cancelación por acta de tenencia de las letras quedaba totalmente desvanecido.

El dejar al margen de este comentario el pacto de ser suficiente para la cancelación de la condición resolutoria un acta notarial justificativa de estar las letras representativas del precio aplazado en poder del comprador o sus causahabientes, no obedece a la poca importancia del problema, pues aunque no haya habido polémica tan notoria como la ocasionada por el pacto de cancelación automática transcurrido un plazo cierto, también había preocupado a la doctrina (*) y no deja de presentar dificultades como tantas cuestiones derivadas de la superposición y confluencia de la garantía cambiaria con las garantías reales inmobiliarias.

No entro en este tema para no adelantar ideas y opiniones que han de tener más exacto encaje en el comentario a la Resolución de 30 de mayo de 1980 (*Boletín Oficial* de 10 de julio), que no solamente ha reftendado la práctica de cancelar por medio de tales actas, a requerimiento del comprador, cuando se ha pactado tal procedimiento, sino que ha admitido también la cancelación por acta con exhibición de las letras representativas del precio aplazado, aun cuando este medio de cancelación no haya sido previsto como posible por comprador y vendedor en la escritura.

*) A. RODRÍGUEZ ADRADOS: «Algunos aspectos de la *Lex commissoria*», en esta Revista, núm. 464, enero-febrero 1968, págs. 102 a 104.

referirse a un supuesto distinto. Bien es verdad que luego se dedica a impugnar dicha Resolución, aunque diga que en nada intenta contradecirla. El problema fiscal se resuelve con cierta ligereza, al afirmar que la cláusula no soslaya la aplicación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, y lo único que se pretende es que la escritura sea título tanto de la inscripción inicial como de la cancelación final sin impedirse la calificación fiscal correspondiente. Esta ligereza pasa a los considerandos de la Dirección.

El *informe del Registrador* reconoce inscribibles los párrafos 4.º y 5.º de la cláusula (condición resolutoria sometida a término final y consentimiento formal anticipado de cancelación) y deja limitado el recurso exclusivamente al párrafo 6.º (cancelación automática y de oficio al amparo del artículo 355, 1.º, del Reglamento). El dejar pasar como válidas e inscribibles, sin reparo ni reserva ninguna, las cláusulas de los párrafos 4.º y 5.º dificultaba mucho la defensa de la denegación del 6.º, incluso aunque se alegase la Resolución de 1974. Estimándose absolutamente correctas las cláusulas sustantivas no es fácil rechazar una cláusula que parece ser simplemente la ineludible efectucción registral de aquéllas. Bastaba embarrullar algo la diferencia entre cancelación automática y cancelación de oficio, ampararse en el *numerus apertus* de cancelaciones automáticas y echar mano de la socorrida concordancia entre Registro y realidad jurídica (art. 40 de la Ley) para que el párrafo 6.º se nos presentase también como inmaculado.

No obstante, el *Presidente de la Audiencia* confirmó la nota del Registrador, en cuanto al párrafo al que había quedado reducido el recurso. El recurrente no le hizo comulgar con las ruedas de molino de que se trataba de supuesto distinto al de la Resolución de 1974.

B) *Los Considerandos*

La forma en la que el *considerando primero* describe la cuestión planteada hace pensar que sobra gran parte de lo que se expone después, porque: ¿cómo no va a ser posible cancelar un asiento una vez que el derecho a que se refiere se encuentra extinguido o caducado? ¿Y cómo no ha de ser inscribible una cláusula en la que simplemente se previene dicha posibilidad?

El *considerando segundo* se dedica a describir, cargando las tintas, la dramática situación de los compradores a plazo que después de pagar totalmente el precio no consiguen, por muy variadas causas, la cancelación registral de la condición resolutoria. Y *el tercero* contiene una justa loa de la función notarial en cuanto intenta solucionar los problemas jurídicos de la vida ordinaria. Modestamente creo que hay procedimientos más sencillos para cortar la viciosa práctica de cobrar los vendedores sin otorgar documento cancelatorio idóneo; pero no es ésta ocasión de buscar culpables de aquella dramática situación (2 bis).

El *cuarto considerando* debió ser más claro respecto a la validez o invalidez de los pactos contenidos en los párrafos o apartados cuarto y

(2 bis) Si el motivo justificativo de la cancelación automática de la condición resolutoria es evitar situaciones de anormal dificultad para conseguir el consentimiento del vendedor que cobró, lo más sencillo sería un uso jurídico, corroborado incluso por una cláusula de estilo que autorizase la retención del último plazo en tanto no se otorgue documento inscribible de carta de pago.

quinto denegados en la nota y luego estimados inscribibles en el informe del Registrador. Dice que la validez de tales pactos «se pretende fundamentar en el principio de autonomía de la voluntad» y que tal validez «aparece reafirmada por el funcionario calificador al rectificar en su informe la nota». No es, por tanto, aventurado suponer que la Dirección se creyó impedida, o al menos exenta, de entrar en el problema de dicha validez por la concordancia de opiniones de Notario recurrente y Registrador y que por lo mismo la Resolución no contiene doctrina explícita sobre tal validez. No obstante, parece lógico suponer que la Dirección se inclinó también en favor de aquellas opiniones concordantes y que implícitamente estaba sentando doctrina favorable a la validez de los apartados cuarto y quinto de la estipulación tercera de la escritura, porque si no, hubiese argumentado en forma coherente para resolver de nuevo que no era inscribible el apartado sexto.

Los *considerandos quinto y sexto*, partiendo de que el apartado cuarto de la cláusula resulte ya inscrito en el Registro, estiman que, cuando el tiempo estipulado haya transcurrido, el asiento mismo indicará que se ha extinguido la facultad resolutoria y por ello la cancelación automática procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 38, 40, 1, b), 79-2.º y 82-2.º de la Ley Hipotecaria. Puede que ninguno de estos artículos sea decisivo para deducir de ellos la cancelación automática de la facultad resolutoria por el simple transcurso del plazo; tampoco es cierto que toda cancelación automática conduzca a una actuación de oficio por el Registrador; pero sí es cierto que desde el momento en que el Registrador admitió como válido el subpacto de someter la *lex commissoria* a un término final cierto, abstracción hecha del pago o del impago del precio, la cancelación de la condición resolutoria era obligada y el consentimiento del vendedor innecesario, de manera que el apartado quinto, con su consentimiento formal anticipado, no pasaba de ser un innecesario adorno de *elegantia juris* poco acorde, por otra parte, con nuestro sistema inmobiliario registral en el que cada vez la doctrina muestra menos simpatía por el consentimiento formal.

El *penúltimo considerando* trata de justificar la aplicación por pacto del artículo 355 del Reglamento Hipotecario, punto crucial del recurso, a pesar de que tal aplicación fue lo que, sin lugar a duda, rechazó la Resolución de 11 de diciembre de 1974. La decisión y valor del recurrente, colocándose en los mismos cuernos de esta resolución y afirmando que se trataba de un caso distinto, tuvieron su premio y la Dirección, sugestionada, asiente al recurrente y afirma que dicha resolución versaba sobre cancelación automática por caducidad del asiento y ahora se trata de la cancelación automática de una facultad extinguida según el propio asiento.

La Dirección General no quiso confesar que estaba dispuesta a cambiar de opinión y a sentar doctrina contraria a la de 1974, acaso porque al refrán «de sabios es cambiar de opinión» se le da, casi siempre, entre nosotros y sin razón, sentido irónico y mordaz. No quiero entrar en la comparación de ambas Resoluciones y dejo al lector el trabajo de contraponer el considerando que ahora comento con los cuarto y quinto de la Resolución de 1974.

Creo que el Notario recurrente estimó de buena fe que no eran idénticas las cláusulas a las que me refiero, pero lo cierto es que las variantes introducidas en su formulario son intrascendentes en los dos apartados pri-

meros del subpacto de extinción y cancelación de la condición resolutoria (en los que se mezclan la recogida de las letras y el transcurso de un plazo cierto) y puede afirmarse que inexistentes en su apartado tercero (que es el sexto de la cláusula total) (3).

El *considerando penúltimo* termina, con una frase algo cabalística, admitiendo la posibilidad de que exista algún obstáculo que impida la aplicación del artículo 355. No imaginamos cuál pueda ser el obstáculo, una vez inscrita la cláusula completa, salvo la falta de calendario en la oficina. Acaso el obstáculo al que se refiere sea el fiscal de la falta de liquidación del concepto de cancelación de hipoteca; pero desprecia el Centro Directivo el que precisamente este obstáculo era algo que estaba en el meollo del problema discutido. Por otra parte, el considerando se olvida de que no sólo al certificar se cancela al amparo de dicho artículo del Reglamento, sino también al extender algún asiento relativo a la finca.

El *considerando final* intenta eliminar los últimos remilgos de los Registradores y de los Liquidadores del Impuesto de Transmisiones, que tantas veces son una sola persona: El título cancelatorio será el mismo de compraventa una vez que haya transcurrido el plazo de caducidad convencional de la facultad resolutoria, y traduciendo este último considerando al lenguaje vulgar resultará que el interesado contribuyente presentará la escritura de compraventa a la Oficina liquidadora para pago del impuesto de cancelación de condición resolutoria, una vez transcurrido el plazo establecido de caducidad, y luego a calificación del Registrador, calificación que quedaría reducida a comprobar el pago del Impuesto y el transcurso del plazo.

Está clara la contradicción entre el considerando penúltimo y el último, puesto que el artículo 355 del Reglamento ordena cancelar el asiento caducado de oficio y sin título alguno y, en cambio, el último considerando se esfuerza en dotar a la escritura de compraventa constitutiva de la facultad resolutoria, de valor de título cancelatorio de la misma, una vez transcurrido el plazo de caducidad.

C) *El problema fiscal*

La contradicción de los dos considerandos se hace más patente si pensamos en la cuestión del pago del impuesto por el concepto de cancelación de hipoteca que debe preceder al asiento de cancelación de la condición resolutoria. Vimos la ligereza con la que el escrito de recurso contempla esta cuestión al asegurar que nada impide la calificación fiscal correspondiente; tampoco el Registrador insiste demasiado, acaso por estimar obvio que la cancelación de oficio, en base a una petición de certificación o simplemente por extenderse un asiento posterior, implica necesariamente quebrantar el artículo 254 de la Ley Hipotecaria y esto es lo que justificaba

(3) El convencimiento de que ambas resoluciones versaban sobre formulaciones diversas no sólo fue transmitido por el recurrente a la Dirección, sino que ha conseguido sugestionar a otros muchos. Así, RODRÍGUEZ ADRADOS incluye entre los últimos aciertos con los que el Notariado latino ha hecho progresar el Derecho el pacto de cancelación automática (de la condición resolutoria por impago del precio aplazado) por el transcurso de un plazo concretamente establecido, de grandes dificultades teóricas —dice—, que fracasó ante la Resolución de 11 de diciembre de 1974, y *que retocado* ha sido al fin admitido en la de 28 de noviembre de 1978. Parte del tercer considerando de esta última es transcrito por ADRADOS como prueba de la meritoria función del Notariado de tipo latino (*).

(*) ANTONIO RODRÍGUEZ ADRADOS: «Sobre las consecuencias de una funcionarización de los Notarios», *Revista de Derecho Notarial*, núm. CIV, abril-junio 1979, pág. 409.

su negativa a inscribir un pacto que había de conducirlo luego, para ser consecuente con lo inscrito, a quebrantar dicho precepto, salvo que las partes olvidándose o volviéndose atrás de lo convenido pidieren la cancelación en base a un documento previamente liquidado. El considerando último advierte que aquí hay un problema, pero en vez de tratar de solucionarlo lo soslaya diciendo que es posible que el mismo título de compraventa que, previo pago de los conceptos liquidables de venta y de hipoteca, produjo el asiento de compraventa con condición resolutoria, sirva pasado el plazo, previo pago del concepto de cancelación de hipoteca, para el asiento de cancelación de la facultad resolutoria. Es cierto que es posible y precisamente por ello el Registrador se negaba a inscribir el apartado 6.º de la cláusula, porque ésta le obligaba a cancelar de oficio, sin solicitud ni documento alguno, en base exclusivamente al artículo 355 del Reglamento en los supuestos que previene.

No procede entrar en la historia antigua de la sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, entonces derechos reales, de la constitución primero y de la cancelación después, de las cláusulas de *lex commissoria*; es preferible olvidarla. Tampoco quiero recordar las incidencias de la tributación por este impuesto de las cancelaciones registrales por las caducidades de asientos introducidas por la legislación hipotecaria (4) En ambas cuestiones hubo inelegantes forcejeos. Pero no debemos silenciar que en el tema fiscal estaba la dosis mayor de polémica en torno a las cláusulas de cancelación automática y de oficio objeto de las dos Resoluciones que venimos manejando.

La situación actual después de la Resolución de 29 de noviembre de 1978 no es nada clara, por la indudable contradicción que contiene, ya que si se inscribe la totalidad de la cláusula Blanquer, el Registrador vendrá obligado, para ser congruente, a cancelar de oficio y en los supuestos del artículo 355 del Reglamento, sin más requisito que el transcurso del plazo previsto, pero entonces se produce la cancelación sin previo pago del impuesto por ese concepto, y si se exige el pago del impuesto a través de una solicitud de cancelación o de la misma escritura de venta presentada nuevamente a liquidación, entonces se deja inoperante la registración del último apartado de la cláusula de extinción de la facultad resolutoria.

Ahora bien, por las misteriosas leyes del azar es posible que el problema de la caducidad automática de la *lex commissoria* transcurrido cierto plazo se pueda resolver solo, porque el artículo 4.º de la Ley 41/1980, de 5 de julio, estableció, no se sabe si con carácter general o sólo para ventas de las viviendas que trata de fomentar, que las condiciones resolutorias explícitas de las compraventas a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y que garanticen el pago del precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles no tributarán ni por el Impuesto de Tráfico de Empresas ni por el de Transmisiones Patrimoniales, ni en la constitución no en la cancelación. Y el artículo 3.º de la Ley 32/1980, de 21 de julio, reguladora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando determina el hecho imponible relativo a los derechos reales, sujeta su constitución, su transmisión onerosa y la ampliación de su contenido, con lo que parece excluir *a sensu contrario* la extinción y cancelación de los mismos.

Es cierto que si termina por prosperar esta interpretación de la Ley,

(4) Números 2, c), y 4 del artículo 13 del Reglamento de 21 de marzo de 1958.

y ni el texto refundido ni el Reglamento futuros reconsideran tal supresión de conceptos liquidables, la escritura de cancelación de condición resolutoria quedaría sujeta únicamente al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y, por tanto, el no estimarla necesaria para practicar la cancelación a través de la actuación de la cláusula de cancelación automática y de oficio conforme al artículo 355 del Reglamento, tiene decisiva trascendencia fiscal, hasta el punto que resultaría grave injusticia el que el pago o la no sujeción de la cancelación de la condición resolutoria dependiese de haberse hecho constar o no una cláusula hasta ahora fiscalmente muy dudosa (5) (6).

D) *Cancelación automática y cancelación de oficio*

Partiendo de las dos más importantes clasificaciones de las cancelaciones que suelen hacer los tratadistas damos por supuesto que el ámbito de la cancelación automática, o cancelación sin el consentimiento del titular no coincide con el de la cancelación de oficio. Tampoco es acertado considerar excepcional y de *numerus clausus* la cancelación automática, pues presenta en sus múltiples supuestos varias modalidades en cuanto a requisitos y documentos necesarios para practicarla; como dice Roca, existe una variada graduación en este punto que va desde la necesidad de una sentencia judicial, hasta ser suficiente la simple solicitud privada del beneficiado por la cancelación, y pone como ejemplo de este supuesto el de que de la misma escritura, en cuya virtud se hubiese hecho la inscripción, resulte que el derecho a cancelar ha caducado o se ha extinguido (7). Innecesario decir que siempre se ha estimado que tal solicitud deberá haber sido presentada en la competente Oficina liquidadora para el pago o declaración de exención siempre que el acto extintivo o el mero hecho de la extinción implicase concepto liquidable (8).

Por el contrario, la cancelación de oficio se mueve única y exclusivamente, según los tratadistas, en el campo de la caducidad legal de los asientos registrales establecida como medio de purgar el Registro de asientos referentes a derechos presuntamente extinguidos que la Ley, aquí sí excepcionalmente, dispone cancelar, o bien de asientos que no llegaron a ser definitivos por falta de algún requisito legal. Aún aquí en algunos

(5) La supresión del Impuesto sobre las rentas del capital reduce a problema de Derecho transitorio el de la garantía de este impuesto en el caso de hipoteca y en el de su análogo el de condición resolutoria en garantía de precio aplazado.

(6) Ignoramos si se presentía el giro dado por el legislador fiscal en materia de extinciones de derechos reales cuando se gestaba la Resolución que comento. Lo estimo difícil y creo que se ha tratado de una feliz coincidencia. O casi feliz, pues como vemos quedan cuestiones pendientes.

(7) RAMÓN M.^a ROCA SASTRE: *Derecho hipotecario*, 1968, tomo III, en el que la amplia exposición de la cancelación automática ocupa las págs. 261 a 269, y el estudio de las cancelaciones de oficio se encuentra en las págs. 283 y 284.

(8) Como simple ejemplo de la rica casuística de la llamada cancelación automática podemos recordar el supuesto contemplado por la Resolución de 30 de junio de 1933, citada en el Vistos. Se trataba de unas hipotecas testamentarias constituidas en garantía de unos legados de pensión vitalicia. Las hipotecas se formalizaron en la escritura de protocolización de las operaciones particionales, incluyendo una cláusula conforme a la cual se cancelarían con la sola presentación del certificado del óbito del correspondiente legatario. El Registrador no consideró suficiente la solicitud de los dueños de las fincas con las certificaciones de defunción de los legatarios pensionistas para cancelar las hipotecas, pero la Dirección confirmó el Auto, que había revocado la nota, en base a la doctrina de la cancelación automática, a la cláusula de la misma hipoteca y a considerar—esto un poco precipitadamente—extinguido por completo el derecho a percibir las pensiones por muerte de los pensionistas; y decimos que un poco precipitadamente, pues del Código no resulta que la muerte del pensionista extinga el derecho a cobrar las pensiones devengadas y no satisfechas. Posiblemente la circunstancia de los años transcurridos desde los fallecimientos a la solicitud indujeron al Centro Directivo a resolver así, tanto como el pacto de cancelación automática por la mera presentación de los certificados de defunción.

casos se exige también solicitud de parte interesada; y en algunos resulta dudoso si se exige o no. La cancelación de oficio sí debe estimarse excepcional y con *numerus clausus* y sólo en este campo actúa al artículo 355 del Reglamento, o al menos actuaba antes de la Resolución que comento que ha venido a introducir una grave incertidumbre.

Efectivamente, el apartado final de la cláusula discutida en el recurso conduce sin duda, una vez inscrita, a cancelar de oficio la facultad resolutoria una vez transcurrido el plazo establecido sin que conste en el Registro asiento alguno de prórroga convenida o de ejercicio de alguna de las acciones o pretensiones del vendedor. Y esto tanto al expedir una certificación—cuya solicitud de ninguna manera puede estimarse solicitud de cancelación—, como al practicar cualquier otro asiento referente a la finca. De esta manera se ha saltado inadvertidamente del campo de la cancelación automática, sin consentimiento actual del titular del derecho a cancelar, al campo de la cancelación de oficio por caducidad legal de asientos registrales, cosa totalmente distinta.

E) *Reparos al plazo de caducidad de la lex commissoria*

Como vimos, el Registrador, después de una nota calificadora en la que rechazaba totalmente el sometimiento de la condición resolutoria por impago del precio a un término final, totalmente abstraído del pago o del impago del precio, pareciendo dispuesto a extraer de la Resolución de 16 de diciembre de 1974 todas las posibilidades que para defender esta tesis contenía, cambia de opinión en el informe y, sin explicación ninguna, considera válidos e inscribibles los apartados 4.º y 5.º de la cláusula tercera. Probablemente la denegación de estos apartados se había hecho sin gran convicción y coincidiendo con el Notario autorizante en el argumento de que juntos con el 6.º constituyen una unidad lógica y jurídica. Al redactar la nota la denegación partió de esta unidad y los titulares del Registro número 4 consideraban fácil obtener una Resolución favorable a la denegación total partiendo de la no inscribibilidad indudable del apartado 6.º (Resolución de 1974); pero al redactar el informe, el enfoque cambia totalmente, se estima que tal unidad lógica y jurídica no impide estimar inscribibles los apartados 4.º y 5.º, fundándose en consideraciones que no se aclaran, y la argumentación para rechazar el 6.º aisladamente se dificulta.

Y sin embargo, seguimos creyendo que hay serios argumentos en contra de los apartados 4.º y 5.º. Unos quedaron apuntados en los mismos considerando de la Resolución de 1974, otros figuran en mi comentario en la misma, otros han sido esgrimidos por varios Registradores para oponerse a las que podemos considerar cláusulas Blanquer concisas. Veamos sintéticamente los más importantes:

— El principio de autonomía de la voluntad no es absoluto y en nuestro caso es indudable que el pacto no puede convertir anticipadamente el impago del precio en pago del precio, pago que la misma escritura establece como presupuesto del *deficiente conditione*, y, por tanto, de la extinción de la facultad resolutoria.

— Que no todos los derechos pueden configurarse como temporales. En especial, es difícil configurar los accesorios con limitación temporal dis-

tinta de la del correspondiente principal y menos aún en los derechos potestativos y facultades jurídicas incardinados en otra relación básica (9). Tampoco es fácil que la condición, elemento accidental del negocio jurídico, pueda abstraerse y desligarse del acontecimiento condicionante.

— Someter a término final la facultad resolutoria, independizándola del pago o impago del precio, introduce la problemática del negocio abstracto en uno de sus elementos accidentales y al desconectar aquélla de su causa (garantizar el pago del precio), cortando la relación entre la resolución y el impago ocasiona una cláusula contradictoria y una condición ambigua.

— Dada la analogía y común finalidad del pacto de *lex commissoria* y la reserva de hipoteca en garantía del pago del precio, es apresurado admitir la limitación temporal de aquél sin plantearse la posibilidad de constituir la hipoteca a término final independientemente de la extinción del crédito garantizado con violación del principio de accesoriedad (10).

— Que es cosa distinta las condiciones incardinadas en plazo admitidas por los artículos 1.117 y 1.118 del Código Civil, en las que el plazo forma parte integrante del evento, pero no es plazo de duración de la condición.

— Ni en la cláusula objeto del recurso ni en las similares se matiza si el ejercicio de la resolución obstativo de la extinción-caducidad de la condición resolutoria ha de ser judicial (anotación de la demanda), o puede ser extrajudicial (acta de requerimiento extrajudicial) incluso con forma menos solemne de la exigida por el artículo 1.504 del Código. Complica la cuestión las imprecisiones doctrinales y jurisprudenciales sobre el verdadero sentido del requerimiento que exige el referido artículo del Código.

— Concretamente, en el formulario Blanquer hay dos contradicciones o incoherencias entre los apartados 4.º y 5.º tan repetidos. El 4.º establece la caducidad de la *lex commissoria* si llegado el día no se hubiere ejercitado el derecho de resolución; el 5.º condiciona la caducidad a que llegue el día y a que no conste en el Registro asiento alguno de prórroga convenida o de ejercicio de cualquiera de las acciones o pretensiones que corresponden al vendedor. Prescindiendo de cómo el 5.º amplía los supuestos obstativos de la caducidad, está claro que no se sabe a qué apartado hay que dar prevalencia si entran en colisión, por ejemplo, si el ejercicio del derecho de resolución es anterior al día (lo que evita la caducidad del pacto conforme al apartado 4.º), pero llega al Registro después del día cierto fijado (tarde, pues, para evitar la caducidad automática conforme al 5.º).

(9) Debemos observar cómo la Dirección no ha seguido al recurrente en su afirmación tajante y absoluta de que se puede establecer un plazo de duración a todos los derechos reales, facultades o potestades de trascendencia real.

(10) Sobre la extinción de la hipoteca por expiración del plazo por el que se constituyó, como causa distinta de su extinción por ser el crédito garantizado de duración limitada, ver ROCA SASTRE: *Derecho hipotecario*, 1968, vol. IV, 2.º, pág. 1111. Aunque se muestra favorable a su posibilidad argumenta a favor de ésta solamente con el supuesto de hipoteca por deuda ajena por analogía con el caso de la fianza personal, con el artículo 2.878, 6.º, del Código italiano y con una cita de GAYOSO. No soluciona el problema a pesar de las opiniones doctrinales sobre la renuncia unilateral de crédito hipotecario (con cancelación de la hipoteca y subsistencia de la obligación), de las que se deja constancia en su considerando final, la Resolución de 28 de abril de 1927.

El artículo 2.927 del Código Civil mejicano de 1928 dice expresamente que los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal.

El artículo 2.878 del Código italiano admite como tres causas distintas de extinción de la hipoteca: ... 2) la falta de renovación de la inscripción dentro del término de veinte años contados desde su fecha; 3) la extinción de la obligación..., y 6) la terminación del término al que la hipoteca se limitó o el cumplimiento de la condición resolutoria.

Pero es difícil extender estos preceptos a legislaciones que contienen otros expresos estableciendo el principio de accesoriedad y carecen de otros, admitiendo la hipoteca *ad tempus*.

— En mi opinión, lo más grave de las cláusulas de que tratamos, tanto en su formulación amplia como en las formulaciones breves, es dejar un tanto impreciso, especialmente para el gran público, qué es lo que verdaderamente caduca y se extingue una vez transcurrido el plazo establecido. No creo que se trate de la acción de cobro del precio, aunque hemos visto algún caso en que parecía pactarse una presunción *juris et de jure* de pago al llegar al término. Más dudoso es si la caducidad y extinción se extiende a la condición resolutoria tácita legal del artículo 1.124 del Código Civil, porque no debemos olvidar que ni siquiera en la Jurisprudencia del Tribunal Supremo es tan tajante la separación entre este artículo y el 1.504, como la doctrina hipotecaria y notarial han marcado a vuelta de discusiones. Si lo que se extingue o caduca es sólo la condición resolutoria expresa (*lex commissoria*) del artículo 1.504, cabe todavía dudar si la extinción es exclusivamente con efectos respecto de tercero, o también *inter partes*, aunque no haya aparecido ningún tercero, ni en relación con la finca ni en relación con la facultad resolutoria cesionario del crédito, endosatario de las cambiales, etc.).

Posiblemente las cláusulas que nos ocupan sólo pretendan extinguir los efectos *erga omnes* de la facultad resolutoria *ex lex commissoria*, con vistas a eliminar trabas en el tráfico inmobiliario derivadas de condiciones inscritas aunque «probablemente» extinguidas. Pero lo cierto es que si es sólo esto lo que pretenden, las ha faltado decirlo y la ambigüedad sobre si pretenden todo o algo de lo demás a que nos hemos referido es indudable.

Sin duda cuando se incluyen cláusulas de caducidad automática de la condición resolutoria no se pretende que el vendedor pierda la acción para reclamar el precio aplazado no pagado por el mero hecho del transcurso del plazo de caducidad establecido; posiblemente ni siquiera haya intención de excluir la facultad resolutoria *inter partes*, aunque esto ya es más dudoso, si tenemos en cuenta que, aunque la resolución en virtud del pacto de *lex commissoria* (art. 1.504) no sea totalmente coincidente con la derivada del artículo 1.124, existen zonas comunes a ambas y en ciertos aspectos no son fácilmente separables. Es fácil decir que en las cláusulas no hay el menor indicio de pretender excluir *ad tempus* la condición resolutoria tácita, e incluso pudiera añadirse que el precepto del artículo 1.124 no es susceptible de exclusión por pacto; pero lo cierto es que toda cláusula escrituraria, especialmente cuando no es habitual, contrastada por el uso y de pacífica interpretación debe ser clara cuando sin gran dificultad puede serlo. La lógica intención de las partes es someter a plazo única y exclusivamente los efectos *erga omnes*, contra tercero concedidos a la facultad resolutoria por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, mediante la inscripción registral del pacto de *lex commissoria*, y esto es lo que claramente debería pactarse (11).

(11) Los reparos que más frecuentemente suelen oponer los Registradores a la inscripción de las varias fórmulas de cancelación automática son:

— El de que la caducidad de asientos no procede más que en los casos determinados por la Ley. A este reparo la Resolución comentada ha replicado, con verdad a medias, que lo caducable por plazo es la facultad resolutoria y no el asiento.

— Que la caducidad se suele someter a una condición imprecisa más que a un plazo cierto, porque además del transcurso de éste se exige que el vendedor no haya ejercitado ninguna de las acciones que le competen para el cobro o para la resolución, e incluso se maneja indistintamente la falta de ejercicio de las acciones y la falta de la constancia registral de tal ejercicio.

— Que querer garantizar el cobro del precio aplazado con el pacto de resolución y luego someter la facultad resolutoria a un plazo prescindiendo del cobro implica una voluntad contradictoria.

F) *La variedad de formulaciones de la caducidad automática*

Aunque las dos Resoluciones que han versado sobre la cancelación automática de la condición resolutoria del impago del precio aplazado hayan recaído sobre el formulario del señor Blanquer la variedad de cláusulas que se vienen utilizando es muy grande. Todas tratan de eludir los inconvenientes que en ocasiones presenta la fórmula tradicional y normal: la escritura de carta de pago del precio aplazado con solicitud de cancelación de la facultad resolutoria por *deficiente condicione*. Unas son más afortunadas que otras, algunas son francamente peligrosas por cuanto llegan a presumir el pago o a darle por realizado por el mero transcurso del plazo; pero incluso las que no llegan a estos extremos (12) con su misma variedad están demostrando que se está lejos de encontrar una fórmula claramente aceptable. Unas centran excesivamente la caducidad en la inscripción o mención registral, otras se mantienen en un plano puramente sustantivo despreciando su reflejo registral, otras mezclan indiscriminadamente la extinción de la condición resolutoria en el plano sustantivo con la cancelación registral cosas que no cabe simultanear. Aunque no la encontremos plenamente satisfactoria no cabe negar que la cláusula Blanquer es sin duda la más trabajada, aunque a costa de ser excesivamente larga.

Creo que no se conseguirá una fórmula aceptable y breve para simplificar la cancelación de la condición resolutoria cuando, pagado el precio, no se ha otorgado el oportuno documento notarial probatorio, sin determinar claramente qué es lo que se pretende con el mero transcurso del plazo con vista a ese resultado. Mi creencia es que lo único que debe extinguirse es la facultad resolutoria especial derivada del artículo 1.504 en los términos del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, o sean los efectos reales, *erga omnes* o contra tercero del pacto comisorio, extinción para la cual es momento muy decisivo la cancelación o constancia registral de tal extinción.

— La confusa situación de la facultad resolutoria transcurrido el plazo, pero sin cancelación formal en el Registro.

— Que la condición resolutoria no puede quedar sin efecto al transcurrir determinado plazo superior al de vencimiento del de pago, porque si se había pagado el precio, ya estaba sin efecto la condición, y si no se había pagado en el de vencimiento, ya se había cumplido y producido efecto la condición. Pero este argumento se vincula en exceso a la concepción de la *lex commissoria* como una verdadera condición resolutoria.

— El juego del artículo 23 de la Ley Hipotecaria, según el cual no hay nada que cancelar, sino simplemente hacer constar el cumplimiento o incumplimiento de la condición.

(12) Sólo a título de ejemplo transcribimos algunas fórmulas de Notarios de Madrid:

La condición resolutoria establecida quedará sin efecto transcurridos dos años a partir del vencimiento de la última cambial (o sea el día...), quedando facultado el comprador y los futuros titulares registrales para solicitar del Registro la extinción o cancelación (JULIÁN ECHEVARRÍA).

Pactan expresamente las partes que caducará de pleno derecho la anterior condición resolutoria y la inscripción de la misma en el Registro noventa días después del último vencimiento de los plazos en que se ha hecho representar el precio aplazado de pago, si del Registro no aparece novada la condición antes de esa fecha o ejercitadas por la parte vendedora las acciones que le corresponden en virtud de este contrato (RUIZ JARABO y, en fórmula bastante similar, TORRENTE SECORUM).

La mención registral se entenderá automáticamente extinguida y cancelada al transcurrir seis meses desde el vencimiento del último plazo, sin que conste en el Registro la reclamación del débito hecho por el vendedor, quien desde este momento presta su especial consentimiento a la relacionada forma de consignar el pago y cancelación automática de dicha mención registral por caducidad (FERNÁNDEZ HUIDOBRO).

G) En resumen, podemos concluir:

1. Con un poco de suerte, y si el legislador fiscal no se desdice, el principal obstáculo práctico para el desenvolvimiento de las cláusulas de sometimiento de la condición resolutoria por impago del precio a un término final cierto, que desemboque en una cancelación automática, puede estar en trance de desaparecer.
2. En este sentido la Resolución comentada puede ser un instrumento útil para continuar en el referido desenvolvimiento a pesar de su vacilante doctrina, que por una parte se abstuvo de entrar en el tema fundamental de la validez de la cláusula de temporalidad de la facultad resolutoria (pues se limita a dar por bueno el consenso entre recurrente y Registrador) y por otra contiene la acusada contradicción entre sus dos últimos considerandos en el punto concreto de la cancelación de oficio al amparo del artículo 355 del Reglamento y sus consecuencias fiscales.
3. A pesar de la superioridad del formulario de Blanquer sobre otros que tratan de perfilar la cancelación automática de la condición resolutoria, creo que presenta aún inconvenientes muy destacables, entre los cuales no son los menores la extensión de la total cláusula y el entrecruce del procedimiento de cancelación por la tenencia de las letras (mediante acta) y el de extinción de la facultad resolutoria por transcurso de un plazo. De todas maneras la mejora del formulario en el punto concreto del pacto de caducidad de la *lex commissoria* tiene menos importancia que la necesidad de replantearse en su totalidad el problema de la justicia del pacto de *lex commissoria* en sus abusivas formulaciones.

T. C. G.