

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 CABALEIRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

8. NO ES INSCRIBIBLE EL PACTO AÑADIDO A UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA DE COMPRAVENTA POR IMPAGO DE PRECIO APLAZADO, POR VIRTUD DEL CUAL LA CANCELACIÓN DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EN EL REGISTRO SE PRACTICARÁ CON CARÁCTER AUTOMÁTICO TRANSCURRIDO EL PLAZO CONVENIDO PARA ESTO (SUPERIOR AL DEL APLAZAMIENTO), EN LOS DOS SUPUESTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 355, APARTADO 1.º, DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO (CON OCASIÓN DE PRACTICARSE CUALQUIER ASIENTO O DE EXPEDIRSE CERTIFICACIÓN DE CARGAS).

Resolución de 11 de diciembre de 1974 (B. O. del E. de 15 de enero de 1975).

Antecedentes de hecho.—Por escritura otorgada en Madrid el 8 de noviembre de 1973 ante el Notario don Roberto Blanquer Ubero, don Manuel Romero Menéndez-Valdés, con el consentimiento de su esposa, doña Ene-dina Fernández Alvarez, vendió a don Ramón García Lence y a don Valeriano Martín Delgado, que compraron por mitad e iguales partes indivisas, un piso en la calle de Puerto Rico, número 47, de esta capital, por el precio de 400.000 pesetas, el cual quedó aplazado, estableciéndose lo pertinente en cuanto al vencimiento y pago del mismo, entregándole la parte compradora al vendedor 32 letras de cambio representativas de los plazos

y vencimientos señalados, y añadiéndose, entre otras estipulaciones, que la falta de pago a su vencimiento de cualquiera de las letras referidas facultará al vendedor para resolver la venta; que la notificación de usar la facultad de resolver la venta, y el transcurso del plazo de quince días naturales de gracia determinará la resolución plena y automática de la venta; que las partes establecen, y el vendedor especialmente consiente, que la condición resolutoria que respecto a la finca se pacta quede extinguida por el transcurso de treinta y cinco meses a contar de la fecha de la escritura, si antes no se hubiera ejercitado el derecho a la resolución; que 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, y que la cancelación se practicaría con carácter automático transcurrido el plazo convenido de treinta y cinco meses, 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.

Presentada en el Registro de la Propiedad número 7, de Madrid, primera copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del documento que precede por contener el siguiente pacto: 'la cancelación se practicará con carácter automático transcurrido el plazo convenido de treinta y cinco meses, bien con ocasión de practicarse cualquier asiento relativo a la finca o de expedirse certificación de carga conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario, a que se remiten las partes'. Cuyo pacto, de tener acceso al Registro, motivará en su día una cancelación sin que ésta pagase el correspondiente impuesto. Esta nota la extendiendo a petición verbal del presentante y de conformidad con mis dos cotitulares. Madrid, 26 de marzo de 1974.»

Retirada y presentada de nuevo la escritura fue calificada con la siguiente nota: «Prevía la conformidad de la presentante, a tenor del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, se ha inscrito el precedente documento en el tomo 199, libro 18, finca 4.769, inscripción quinta. Denegándose, en cuanto a la estipulación tercera del mismo, la inscripción del siguiente pacto: 'la cancelación se practicará con carácter automático transcurrido el plazo convenido de treinta y cinco meses, 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'. Madrid, 30 de mayo de 1974.»

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que el pacto contenido en la escritura por el que se establece la cancelación automática de la condición resolutoria y cuya inscripción se deniega es un pacto de *lex commisorio*, adoptado al amparo del artículo 1.255 del Código civil, que consagra la libertad de pactos, y regulado por el artículo 1.504 del mismo cuerpo legal; que fue incorporado voluntaria y libremente por las partes a la escritura; que la limitación temporal en cuanto a la facultad de resolver es lícita y puede ser establecida de modo válido por las partes; que el artículo 11 de la Ley Hipotecaria consagra el acceso al Registro de la Propiedad del pacto de *lex commisorio*, con la denominación de condición resolutoria explícita, con la finalidad de que la facultad resolutoria que nace de él tuviese publicidad y su ejercicio perjudicase a terceros, en contraposición con el supuesto del artículo 1.124 del Código civil; que la publicidad registral recogida, entre otros, en los artículos 2-2, 9, 10, 11, 17, 32, 33, 34, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria complementa la finalidad tradicional del pacto comisorio, consistente en facilitar al vendedor un medio de autodefensa, y de esta forma permite que el sistema de publicidad registral se inserte en su sistema civil, inspirado en el principio de que nadie puede transmitir más de lo que tiene; que en el artículo 82, segundo, de la Ley Hipotecaria, y el 174, primero, de su Reglamento, se reconoce como legal la posibilidad

de que el derecho inscrito quede extinguido por resultar así del título en cuya virtud se practicó la inscripción, sin necesidad de acto, contrato, declaración o exteriorización de conducta o de voluntad, y destaca la similitud entre el caso de este recurso con el de la sujeción registral de una finca al éxito del ejercicio judicial de una pretensión, acción o demanda de dominio referente a ella; que de acuerdo con el artículo 82-1 de la Ley y 174-3 del Reglamento, tras fijar un plazo de duración a la condición resolutoria, se confiere una declaración de consentimiento formal de la parte vendedora, en cuanto titular del derecho resolutorio inscrito, y titular del asiento de inscripción de la facultad resolutoria expresa, para que el asiento pueda cancelarse una vez caducado el derecho inscrito por vencimiento del plazo, a la vez que se logra una mayor agilización; que del artículo 355 del Reglamento Hipotecario, en relación con el 232-3, se deduce que el Registrador deberá cancelar el asiento de condición resolutoria cuando se produzcan los casos previstos en el mismo y que resulta incongruente que se haya inscrito la parte sustantiva de la estipulación y se haya denegado la aclaratoria o forma, lo que justifica este recurso, ya que la denegación hecha podría hacer pensar que la cláusula adolece de defectos sustantivos; que con la calificación denegatoria se produce una aplicación indebida del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al no señalarse que la escritura calificada adolezca de defectos en sus formas extrínsecas o de capacidad de los otorgantes o de validez de los actos dispositivos; que el Registrador lleva su calificación a un campo ajeno, que es el propio de los Organismos gestores fiscales, pues únicamente debe limitarse a cumplir lo ordenado en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; que la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de enero de 1959 expresa la doctrina de que la función registral y la fiscal se desenvuelven en diferente órbita, sin que el criterio seguido por una pueda servir de base para aplicarlo a la otra, y con más claridad para un caso más concreto lo expresa la resolución de 16 de marzo del mismo año, y que es reiteradísima la doctrina del Centro Directivo por la que el Registrador no puede suspender o denegar la inscripción en que conste la nota puesta por el Liquidador del Impuesto por razones de interpretación o calificación fiscal.

El Registrador informó: que la nota denegatoria, puesta de conformidad con los otros dos cotitulares del Registro, se refiere sólo al pacto que establece la cancelación automática de la condición resolutoria, al que concreta su informe; que es indudable que la cancelación automática no la pueden decretar las partes, sino el Registrador, que es el que debe estimar si procede; que no se han puesto defectos a la condición resolutoria, sino sólo al automatismo de la cancelación; que el procedimiento registral es rogado, y así la resolución de 20 de junio de 1888 dijo: «Que pese a existir en el Registro la partida de defunción del usufructuario, dada la voluntariedad de la inscripción, el Registrador carece de atribuciones para extender de oficio la cancelación de un derecho», y la de 10 de abril de 1900: «Que para extender cualquier asiento de cancelación deben presentarse los documentos y llenarse los requisitos determinados en la ley sin que a los Registradores les sea lícito prescindir de ninguno de ellos»; que la estipulación citada no es un caso de caducidad, palabra que no aparece en la escritura, sino de extinción o mejor renuncia de un derecho; que el caso discutido no entra dentro del artículo 355 del Reglamento Hipotecario, que sólo comprende a los derechos que han caducado con arreglo a la Ley Hipotecaria, mientras que en el caso del recurso el derecho se extingue por voluntad de las partes; que el vendedor renuncia al plazo que le concede la ley para el ejercicio de su acción resolutoria y lo limita al de treinta y cinco meses a partir de la fecha de la escritura; que los derechos concedidos por las leyes son renunciables, a no ser esta renuncia contra el interés, el orden público o en perjuicio de terceros,

como decía el artículo 4 del Código civil vigente en la fecha de la escritura, y ha recogido el párrafo segundo del artículo 6 del Decreto de 31 de mayo de 1974; que este tercer perjudicado puede ser nada menos que la Hacienda Pública; que el Registrador no invade un terreno que no le es propio ni dice nada en cuanto a la liquidación practicada, que no tiene por qué calificar; pero que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone a los Registradores la obligación de que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir»; que el Registrador no puede cancelar sin más la condición resolutoria, ya que para ello deberá presentarse solicitud del interesado que haya pasado previamente por la Abogacía del Estado, o petición verbal del interesado acompañada del título ahora inscrito con nueva presentación del mismo en la Abogacía del Estado para liquidar la extinción de la condición resolutoria.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario, y teniendo en cuenta: Que el esgrimido principio de rogación o voluntariedad, reiteradamente consagrado por la jurisprudencia registral (resoluciones de 22 de mayo de 1936, 18 de agosto de 1939, etc.) como principal y muy generalmente informador de nuestro Régimen Hipotecario, veda la pretendida cancelación automática, es decir, de oficio de la condición resolutoria en cuestión, dado que entre los excepcionales casos de claudicación de dicho principio previstos en la legislación hipotecaria no se comprende el que nos ocupa, al no ser aplicable el invocado (por el recurrente) artículo 355 del Reglamento; que ello ha de entenderse sin perjuicio de que en su momento, al amparo del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, del primero del artículo 174 de su Reglamento y concordantes de aquélla y de éste, y con la simple presentación de la propia escritura «en cuya virtud se hubiese hecho la inscripción», o sea, con la copia autorizada de la de compraventa de 8 de noviembre de 1973, se pueda cancelar, a instancia de parte interesada, la registrada condición resolutoria por extinción del temporal derecho asegurado por el mero transcurso de los mencionados treinta y cinco meses.

Apelado el auto presidencial por el recurrente, la Dirección General (1) acuerda confirmar el auto y la nota del Registrador en base a la siguiente doctrina:

Doctrina de la Dirección.—Al haberse inscrito la compraventa contenida en el título calificado, a excepción de la estipulación tercera, por haberlo así solicitado el interesado, de acuerdo con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, la única cuestión a resolver en este expediente hace referencia a si es posible o no que se inscriba también el pacto discutido, que supondría—de tener acceso a los libros registrales—que en su día se practicara por el Registrador una cancelación con carácter automático, una vez se cumplieran las circunstancias convenidas en la mencionada estipulación.

Antes de entrar en el examen del recurso parece obligado recordar que el artículo 106 del Reglamento Hipotecario exige que la nota expresiva del defecto o defectos señalados en el título, aparte de extenderse en forma clara y precisa, haya de contener los motivos en que se basa la calificación y el alcance de ésta, a juicio del Registrador, ya que el olvido de estas exigencias puede originar—como sucede en este caso—el desconocimiento por parte del recurrente del verdadero fondo de la cuestión debatida, así como el concreto precepto legal vulnerado, y que, en

(1) VISTOS los artículos 1.255 y 1.504 del Código civil; 6, 23, 82, 83, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 56, 174, 175, 177, 355 y 414 del Reglamento para su ejecución, y las resoluciones de este Centro de 17 de noviembre de 1908, 20 de enero de 1909, 29 de diciembre de 1930, 24 de abril de 1936 y 5 de enero y 16 de marzo de 1959.

consecuencia, el escrito de interposición del recurso contenga alegaciones que están fuera de lugar o sean inapropiadas a la índole del defecto que se ha pretendido señalar.

Una de las finalidades pretendidas por la Ley de Reforma de 1944, y ciertamente no de las menos importantes, fue, según se desprende de su exposición de motivos, la de purgar el Registro y expulsar de los libros registrales todo el farragoso lastre de cargas prescritas y asientos que estuvieran caducados, y ello se plasmó en una serie de artículos de la nueva Ley y del Reglamento, de los cuales interesa, a efectos de este recurso, el artículo 355 del último texto legal, que obliga al Registrador —en base a una pretendida solicitud presunta del interesado por la simple petición de un certificado de cargas, con lo que así no se desvirtúa el carácter rogado del procedimiento registral— a cancelar los asientos que hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

No obstante la importancia y utilidad del innovador artículo 355 del Reglamento Hipotecario, no por ello deja de ser un precepto de carácter excepcional dentro de la normativa y directrices de nuestro sistema hipotecario, que únicamente cabe aplicar a los supuestos concretos a que se refiere, sin que por una interpretación extensiva pueda aplicarse su campo de aplicación a casos no comprendidos, como sucede con el examinado en este recurso, en que la caducidad del derecho que en su día se pretenda sea cancelado, tiene lugar por voluntad de las partes, y no con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, tal como establece el mencionado precepto legal.

Tampoco parece pueda tener acceso al Registro la cláusula discutida al amparo de una anticipada petición de cancelación, pues aparte de que ello supondría una extraña anomalía respecto a la forma en que aparece regulado el principio de rogación en las disposiciones legales, si se examina la esencia del pacto escriturado, al consumarse la adquisición del derecho por el cumplimiento de la condición, son los artículos 23 de la Ley y 56 y 177 del Reglamento los que establecen el procedimiento y forma de hacer constar en el Registro esta circunstancia, y por cierto de manera diversa a la señalada en el pacto.

Por último, es reiterada doctrina de este Centro la de que la función registral y la fiscal se desenvuelven en distintos campos, y que el Registrador cumple con lo ordenado en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria al comprobar que el documento inscribible ha sido presentado en la Oficina Liquidadora y contiene la nota correspondiente, y se abstendrá, como indica el artículo 414 del Reglamento, de calificar cuanto se relacione con la liquidación, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de Hacienda respectiva, si lo estima conveniente, los errores o deficiencias que haya podido advertir.

COMENTARIO.—Ante todo, tenemos que reconocer que la nota del Registrador, el auto del Presidente de la Audiencia al confirmarla y la Dirección General, al confirmar una y otro, sólo rechazan la parte final del subpacto añadido al pacto de condición resolutoria y no todo ese subpacto. Solamente se rechaza la parte final, por virtud de la cual la cancelación se practicará con carácter automático una vez transcurrido el plazo de treinta y cinco meses (al parecer, tres meses después de terminado el plazo de pago total del precio) y siempre que además se diese alguno de los dos supuestos del artículo 355 del Reglamento Hipotecario. Parece, pues, que no rechazaba nadie la inscripción del pacto en cuanto establecía que la condición resolutoria quedase extinguida por el transcurso de treinta y cinco meses (a contar desde la fecha de la escritura), si antes no se hubiese ejercitado el derecho a la resolución, y tampoco en cuanto establecía que el vendedor prestaba expresamente su consentimiento formal, desde este momento (el del otorgamiento) y para entonces (transcurridos

los treinta y cinco meses), para la cancelación de la inscripción de la condición resolutoria.

Ahora bien: solamente el Presidente de la Audiencia lleva a sus últimas consecuencias el criterio de que lo único rechazable era la parte final del pacto (cancelación automática y de oficio por el Registrador), porque es el único que en ningún momento (al menos según el correspondiente resultando) pone en tela de juicio el resto del mismo (temporalidad de la condición resolutoria) y porque considera clara y directamente aplicable el artículo 82, párrafo 2.º (cancelación automática), de la Ley Hipotecaria. El Registrador, a primera vista, mantiene la misma posición al entrecollar en sus notas solamente la parte final del subpacto y al mostrarse conforme con la cancelación, si se le presentase la escritura de venta acompañada de solicitud, luego de transcurridos los treinta y cinco meses y liquidado el Impuesto por cancelación (2). Pero desliza en su informe algunos pasajes (que la denegación no se refiere a la condición resolutoria, sino a su cancelación automática, al automatismo de su cancelación; que no se trata de caducidad, sino de renuncia a plazo de prescripción de acción, etc.) que nos hacen dudar de si en el fondo no era la totalidad del pacto de temporalidad de la condición resolutoria lo que le desagradaba.

Pero es la Dirección, en sus considerandos, la que nos hace dudar más de si esta Resolución debe considerarse contraria solamente a la cancelación de oficio, conforme al artículo 355 del Reglamento, de una condición resolutoria por impago de precio aplazado pactada con término final, o debe considerarse contraria también al mismo pacto de término final en dicha condición resolutoria. Veremos lo justificado de tal duda al analizar los considerandos.

El escrito del Notario recurrente se limita a defender su pacto (todo él) por tratarse del pacto de *lex commissoria*, basado en los artículos 1.255 y 1.504 del Código y 11 de la Ley Hipotecaria, incorporado libre y voluntariamente por las partes (frente al art. 1.124) para que pueda perjudicar a tercero. En su escrito de recurso, junto a alegaciones escasamente influyentes para la calificación del pacto añadido al de *lex commissoria*, hay una de indudable fuerza, consistente en apreciar incongruencia en que se inscriba la parte sustantiva de la estipulación (que para mí sería el pacto de condición resolutoria sometida a término final) y se deniegue la parte aclaratoria o formal (cancelación automática y de oficio de tal condición resolutoria).

El análisis de los considerandos nos conduce al siguiente resultado: El primero se limita a centrar la cuestión discutida, adelantando la acertada idea de que la inscripción del pacto de cancelación automática de la condición resolutoria transcurrido su plazo obligaría al Registrador a tal cancelación automática y de oficio. El segundo recuerda la exigencia reglamentaria (art. 106) de que la nota contenga los motivos en que la calificación se basa y el alcance de ésta, para que el recurrente conozca la cuestión debatida y el precepto legal vulnerado. Hay que reconocer que la admonición que el considerando implica está justificada, porque la segunda nota no contiene la menor referencia al defecto observado, referencia inexcusable aunque haya actuación del artículo 434 (3). En descargo del

(2) Véanse las frases finales de su informe.

(3) Es cierto que el artículo 434 no es muy claro en este punto y cabría defender que tanto la conformidad del interesado a que se refiere su apartado tercero como el desistimiento previsto en el apartado cuarto, al suponer conformidad con la calificación denegatoria del Registrador, cierra el paso al recurso; en la práctica es frecuente entender que esto es así y preocuparse poco de la justificación y argumentos de la denegación en la nota, habida cuenta de la conformidad del interesado. Pero el último apartado del artículo y la posibilidad de que exista urgencia en obtener la inscripción, en tanto se ventila la controversia sobre la estipulación o pacto que el Registrador considera no inscribible, conducen a la solución contraria. Y la Dirección, al resolver sobre este recurso y casi amonestar al Registrador por la falta de motivación en la nota, ha sentado implícitamente la doctrina de que ni

Registrador hay que observar que en la primera nota, de denegación total, si hay un principio de motivación del defecto, cuya parquedad no debe juzgarse con excesivo rigor, pues la misma resolución demuestra que se trataba de una calificación difícil.

El considerando sexto, al recordar la doctrina de la Dirección que deslinda y separa como muy distintos los campos de la función registral y la fiscal, parece rechazar el motivo de la denegación en la nota primera del Registrador, así como todas sus alegaciones del informe en que se hace referencia a la consecuencia fiscal (impago del impuesto), que tendría la cancelación automática y de oficio. Pero este considerando no debe tener valor admonitorio, porque una cosa es que el Registrador no se inmiscuya en la calificación fiscal del documento cuya calificación registral está verificando, y otra cosa que no deba tener como elemento de calificación registral de un pacto el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Si este precepto prohíbe al Registrador practicar cualquiera inscripción sin que se acredite el pago del impuesto (devengado por el acto a inscribir) creo que es pura calificación registral y no fiscal la que decide no inscribir un pacto del acto que se califica (aunque este acto si haya pasado por la Oficina Liquidadora), cuya inscripción vincularía y obligaría al Registrador a la práctica automática y de oficio de una cancelación sin acto cancelatorio susceptible de pasar en su día por dicha Oficina (4). Los considerandos tercero y cuarto se limitan a excluir la aplicación al caso del artículo 355 del Reglamento, que tiende a facilitar la expulsión del Registro (a través de una norma de caducidad de asientos) de las cargas que la Ley ha supuesto prescritas y no es susceptible de extensión a casos no comprendidos en él, como el del recurso, en que la caducidad no resulta de la Ley, sino de la voluntad de las partes.

Hemos de llegar al considerando quinto para encontrar la base fundamental del fallo, la cual, en mi opinión, desborda el limitado ámbito en que parece desenvolverse la denegación del Registrador. El considerando contiene dos proposiciones independientes: la primera es que la petición anticipada de cancelación supone una extraña anomalía respecto al principio de rogación, tal como aparece regulado en la Ley; la segunda, que al consumarse la adquisición del derecho (desaparición o extinción de la resolubilidad) han de aplicarse los artículos 23 de la Ley Hipotecaria y 56

aquella conformidad ni aquel desistimiento impiden entablar el recurso contra la denegación del pacto, por no tener aplicación la prohibición del *venire contra factum proprium*.

Una Resolución de 17 de septiembre de 1968 estimó que en caso de conformidad del presentante no es preciso expresar las razones jurídicas de la denegación de uno de los pactos escriturarios si no lo ha solicitado así el mismo presentante. Pero esta doctrina debe seguirse con cautela porque el personaje principal para el recurso es el interesado y no el presentante. El 434, sin mucha justificación, en un apartado habla del presentante y en otro de los interesados.

(4) Partiendo de una indudable sujeción al impuesto de la cancelación de condición resolutoria expresa, el Registrador era consecuente al negar la inscripción de un pacto que, como la Dirección reconoce, le vincularía, caso de inscribirse, a practicar la futura cancelación de oficio sin documento liquidable. No habrían de existir otros obstáculos civiles e hipotecarios para la inscripción y éste sería suficiente para rechazar una inscripción que necesariamente le obligaba, en su día, a transgredir el artículo 254 de la Ley. El que las funciones registral y fiscal se desenvuelvan en campos distintos no conduce a entender otra cosa. El 414 del Reglamento no tiene aquí aplicación, porque no se trata de reparos del Registrador a la calificación fiscal del documento presentado, sino de calificación estrictamente registral de un pacto contra la Ley fiscal e hipotecaria del artículo 254.

Casi todas las Resoluciones citadas en el VISTOS se relacionan con este considerando sexto:

- La de 17 de noviembre de 1908, al tiempo que declaraba mal redactada una escritura de constitución de sociedad, por la manera de hacer constar el capital, rechazó otros reparos de la nota como el referente al pago del impuesto por cesión, por no corresponder al Registrador censurar la forma en que se haya hecho la liquidación. La de 20 de enero de 1909, en un caso de acumulación de varias sucesiones y liquidaciones de sociedades conyugales, ratifica la misma doctrina. La de 29 de diciembre de 1930 declara que las funciones del Registrador, en cuanto se refieren al artículo 245 de la Ley, quedan cumplidas si el documento contiene la nota firmada por el Liquidador acreditando el pago, prescripción, exención o aplazamiento del pago del impuesto, sin que la inscripción haya de quedar subordinada a los trámites de revisión comprobatoria. También se refiere a esta doctrina, de la diferente órbita en que se desenvuelven la función fiscal y la hipotecaria, la Resolución de 5 de enero de 1959.

y 177 de su Reglamento, que son los que establecen el procedimiento y forma de hacer constar en el Registro esta circunstancia de manera diversa a la señalada en el pacto.

Está claro que el considerando rechaza más o menos directamente, y por implicar una actuación anómala del principio de rogación, ese consentimiento formal anticipado de cancelación («desde este momento y para entonces») de la condición resolutoria, a pesar de encontrarse en una frase de la cláusula, anterior a lo expresamente denegado por el Registrador. Para mí representa un claro indicio de que no es tan fácil separar la temporalidad de la condición resolutoria (condición resolutoria con término final) de sus últimas consecuencias registrales (cancelación automática y de oficio) (5).

La segunda proposición del considerando quinto, o sea, la de que la normativa aplicable es la contenida en los artículos 23 de la Ley y 56 y 177 del Reglamento, lleva en sí una oposición aún más directa al sometimiento a un término final de la condición resolutoria por impago del precio. No obstante, antes de llegar a esta conclusión es conveniente aclarar dos imprecisiones de la parte final del considerando: a) Cuando hace referencia a dichos artículos 23 y 56, donde dice «al consumarse la adquisición del derecho por el cumplimiento de la condición», debe querer decir incumplimiento de la condición, ya que la condición inscrita es la resolutoria basada en el hecho del impago del precio y no la suspensiva basada en el hecho del pago del mismo. La adquisición se consume y la nota marginal se pone cuando el dominio del comprador deja de ser resoluble por haberse pagado ya el precio (o sea, por hacerse imposible el impago, que es el evento resolutorio). Acaso el considerando ha hablado con corrección de cumplimiento, y el descuido ha estado en decir cumplimiento de la condición en lugar de cumplimiento del término final de la condición resolutoria; pero entonces faltaría en el considerando toda la argumentación necesaria para conectar dichos preceptos (23 y 56), que sólo contemplan el incumplimiento de la condición (pago), con la inclusión por pacto de un término final en la condición misma, que es el problema del caso y cuya solución legal se busca. b) La otra imprecisión que encontramos consiste en alinear el artículo 177 del Reglamento con los repetidos artículos 23 y 56, ya que aquél contiene una solución contraria o, al menos, diversa de la de éstos. En efecto, el artículo 56 del Reglamento al desarrollar el 23 de la Ley contiene la regla general, consistente en la necesidad de justificar documentalmente al Registrador el hecho que se trata de acreditar, o sea, en nuestro caso, el incumplimiento de la condición resolutoria (mediante la prueba del hecho positivo contrario, o sea, el pago del precio); en cambio, el artículo 177 del Reglamento establece una norma excepcional o especial para el supuesto de la venta con pacto de «retro», en el cual la consumación de la adquisición del derecho por el comprador, por extinguirse la condición potestativa temporal (más propiamente la acción de retracto), se puede hacer constar en el Registro por simple solicitud del comprador (la presentación de la escritura de venta es mero símbolo) siempre que hayan transcurrido ocho días desde la terminación del plazo de retracto y no exista asiento contradictorio con dicha consu-

(5) El considerando no apura la explicación verdadera de por qué resulta rechazable la anómala actuación de la rogación en dicho consentimiento anticipado de cancelación. La explicación verdadera presenta dos vertientes: una deriva de ser un consentimiento formal, y por tanto abstracto, que en principio ha de considerarse excepcional en nuestro sistema jurídico; otra, que enlaza con este carácter de abstracto de tal consentimiento cancelatorio, y deriva de las dificultades de separar la cancelación del asiento, de la condición resolutoria inscrita y ésta del acontecimiento futuro e incierto del que depende la resolución o la consumación definitiva de la adquisición por el comprador (el impago o el pago del precio).

Más adelante insistiré en lo contradictorio de la condición resolutoria por impago del precio, con término final.

mación de la adquisición («sin que exista asiento alguno que indique la resolución, rescisión o modificación del contrato de venta»).

Nos llevaría demasiado lejos el estudio de este precepto reglamentario y hasta qué punto implica una toma de postura del legislador sobre la naturaleza jurídica de la venta con pacto de «retro» y del derecho y la acción de retracto convencional; pero no es aventurado afirmar que la distancia entre la venta a carta de gracia y la venta con condición resolutoria, la temporalidad legal (caducidad) del retracto (art. 1.508 del Código) y razones de carácter práctico justificaron que el Reglamento desgajase el supuesto de la normativa general del cumplimiento o incumplimiento de condiciones. Por ello es criticable el considerando al colocar los tres preceptos citados en la misma línea.

El problema fundamental planteado por la condición resolutoria pactada en la escritura autorizada por el señor Blanquer consiste precisamente en la posibilidad de someter a un término de caducidad la condición resolutoria de impago de precio aplazado. Si es posible, no vemos la razón para poner inconvenientes a los pactos instrumentales dirigidos a la constancia registral de tal caducidad, bien deteniéndose en la normativa del artículo 177 o bien avanzando más (constancia de oficio), siempre que se encuentre una fórmula que salve los derechos de la Hacienda (6).

Pero la orientación de este comentario es contraria a dicha posibilidad y, además, creo que los considerandos dan suficiente pie para estimar que la Dirección ha apuntado algunos inconvenientes y reservas al pacto de caducidad. Por ello intentaré explicar mi opinión, aun sabiendo cuán impopular ha de resultar, habida cuenta de lo extendidas que están ya, las cláusulas iguales o parecidas a la discutida en el recurso y de las ventajas prácticas que llevan consigo.

Son muy variadas las fórmulas empleadas para facilitar la cancelación en el Registro de las condiciones (o acciones en potencia) resolutorias por impago de precios aplazados, evitando el otorgamiento de escritura de carta de pago o resolución judicial en caso de imposibilidad o dificultad de escritura. Desistimos de todo intento clasificatorio que las ordenase por orden de admisibilidad. Las menos perniciosas son las que procuran mantenerse en términos de mera cancelación registral conseguida a solicitud del comprador o propietario (susceptible de presentación en la Oficina Liquidadora); otras se aprovechan del enérgico valor ejecutivo de las letras cuando se han cruzado, para prever un acta notarial acreditativa de la tenencia de las mismas por el contrador; muchas se encaraman al derecho sustantivo y haciendo mangas y capirotos de la acción de cobro del precio, de su plazo de prescripción y de todo lo que es fundamental en la condición resolutoria, a través de peregrinas presunciones de pago o de aseveraciones parecidas, bordean la nulidad, pues por mucho valor que se quiera dar a la libertad de pacto, todo tiene su límite.

Repito que la proliferación de tales cláusulas es grande y sus motivos, como luego veremos, muy importantes y razonables; pero, no obstante, pretendo que este comentario sirva de prevención para quienes estiman que cualquier innovación, simplemente por resultar práctica para solucionar un problema concreto y no ser peligrosa a primera vista, deba ser admitida a pesar de vulnerar principios generales, poco visibles en los

(6) La alternativa principal planteada en el recurso consiste en si la nota marginal acreditativa del pago del precio aplazado y cancelatoria de la condición ha de ser practicada exclusivamente en virtud de documento público acreditativo del pago (escritura de carta de pago otorgada por el vendedor o resolución judicial), o si cabe por analogía al artículo 177 del Reglamento y en virtud de pacto establecer un procedimiento automático de cancelación basado en el mero transcurso de un plazo contado a partir de la escritura de venta o de la finalización del plazo de pago del precio. Por ello el considerando debió destacar las diferencias entre la norma general (23 de la Ley y 56 del Reglamento) y el supuesto especial del pacto de «retro» (art. 177 de éste), y resolver la cuestión de si por pacto cabe asimilar el retracto convencional y el derecho a resolver una compraventa ordinaria por impago del precio, a pesar de las notables diferencias de ambas situaciones.

textos legales precisamente porque su nula vulneración hasta el momento hacían innecesaria su formulación legal expresa. Pretendo insinuar, para que se me desmienta en su caso, que uno de tales principios es el de que la voluntad contractual no puede convertir anticipadamente una realidad en otra ni un precio aplazado impagado en pagado. Quiero que se me desmienta mi creencia de que las cláusulas de condición resolutoria sometida a plazo, en las que se dice que transcurrido éste el precio se tendrá por pagado o cosas parecidas, deben producir asombro al Juzgador. Y que si lo que se pretende cortar a fecha cierta son los efectos *erga omnes* de la condición resolutoria, manteniendo todo lo demás intacto después del plazo, las cláusulas han de ser más meditadas y ciertos problemas básicos de la publicidad registral aplicada a esta figura, previamente resueltos (7).

Por ello, y aunque el planteamiento total del problema excede de la extensión y profundidad que estos comentarios han de tener, pasamos a exponer algunos puntos iniciales de una argumentación contraria a la conveniencia y posibilidad de las cláusulas de temporalidad de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado, que desarrollaremos partiendo del auto presidencial, el cual inexplicablemente reflejó la posición más benévola con la escritura del señor Blanquer, aunque, en definitiva, confirmaba la nota del Registrador.

Como ya vimos, es en el auto del Presidente de la Audiencia donde se reconduce de manera más directa la solución del caso hacia la doctrina de la cancelación automática de asientos. La Dirección se ha abstenido de reproducir la tesis del auto, a pesar de dar por vistos todo el artículo 82 de la Ley y el 174 y 175 del Reglamento. Desde luego no encaja nuestro supuesto en ninguno de los apartados del artículo 175 y, por tanto, se trata de decidir si encaja en el apartado primero, en el segundo o en la frase final del tercero del artículo 174. En principio, la cancelación automática es una figura manifiestamente excepcional y que casi se condensa en una serie de supuestos concretos, a pesar de que el apartado segundo del artículo 82 de la Ley al dar estado legal a los supuestos de cancelación automática emplease una formulación de carácter general. Según Roca ésta tendrá lugar cuando huelgue el consentimiento cancelatorio, debido a que la extinción del derecho inscrito se ha producido por derivación natural del acto inscrito (condición o plazo resolutorio, etc.) o bien por ministerio de la Ley y de la norma institucional (8).

La tesis del Presidente de la Audiencia parece sencilla: si lo que se trata de cancelar es la condición resolutoria (de impago de precio) y ésta, según la escritura inscrita, sólo duraba treinta y cinco meses, es claro que transcurridos éstos estaremos en un supuesto de cancelación automática.

Pero no es tan sencilla la cosa si nos fijamos en la insistencia de ROCA SASTRE en que no hay que confundir la caducidad de los derechos con la caducidad de los asientos; si continuamos observando que la condición resolutoria no es un derecho, sino otra cosa distinta, y terminamos

(7) Aunque llegásemos a la conclusión de que debe admitirse la condición resolutoria temporal de la compraventa por impago del precio aplazado, la conexión entre la temporalidad de tal condición y su reflejo registral deberá hacerse con más cuidado que en la cláusula de la escritura del recurso, en la que se dice que quedará extinguida (la condición resolutoria) por el transcurso de treinta y cinco meses a contar de la fecha de la escritura si antes *no se hubiera ejercitado* el derecho a la resolución, pues resulta una grave imprecisión, a efectos del Registro, en el supuesto de que el derecho a la resolución se ejercite antes de transcurridos los dichos treinta y cinco meses, pero tal ejercicio llegue al Registro después de transcurridos. Para el Registrador el hecho negativo condicionante de su negativa a la cancelación automática por transcurso de los treinta y cinco meses sólo puede ser la previa constancia en el Registro del ejercicio judicial o extrajudicial de la resolución. El descuido de la cláusula prueba una vez más la dificultad de separar lo registral (cancelación de la condición resolutoria) de lo sustantivo (posibilidad de someter la condición a término final).

(8) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, Barcelona, 1968, III, págs. 261 y ss., especialmente 265. Obsérvese que a pesar del exhaustivo estudio de Roca sobre la cancelación automática nuestro caso no aparece.

viendo la dificultad (acaso imposibilidad) de que cualquier condición pueda someterse a un plazo de manera distinta a la prevista en los artículos 1.117 y 1.118 del Código.

a) En cuanto a lo primero, es la caducidad y extinción de los derechos lo que, por vía de consecuencia, origina la cancelación automática de los asientos; en cambio, la cancelación de asientos por caducidad, sin perjuicio del derecho en su vida extrarregistral, es cosa que debe estar reservada a la Ley, atendidas diversas razones enlazadas todas con cierta presunción *juris tantum* de haberse extinguido ya el derecho. Creo que debe evitarse todo paso que conduzca a que la voluntad de los particulares pueda intervenir libremente en las inscripciones registrales mismas, abstracción hecha de los derechos (pactos sobre inscripción o no inscripción y pactos de caducidad y cancelación de asientos) (9).

b) En cuanto a lo segundo, si bien debe admitirse, en general, que los derechos derivados del contrato, incluso los derechos llamados potestativos, se configuren como temporales, sometidos a término, habra de tenerse en cuenta que la condición, en cuanto elemento accidental de un negocio jurídico, tiene ya su tiempo vinculado al evento o acontecimiento en que la condición consiste. Este suceso o acontecimiento puede llevar en sí un tiempo cierto (que ocurra el suceso X antes del día Y o después del día Y); pero no es tan fácil considerar congruente una voluntad negocial en la que el evento o suceso sea ajeno al plazo (como el pago o el impago del precio) y luego, a continuación, la condición toda quede sometida a un plazo de caducidad, porque entonces, tanto si el plazo se cumple antes del acontecimiento-condición como después, resulta que hubo una voluntad contradictoria y la doctrina de las condiciones ambiguas debe tener aplicación. Se dirá que la caducidad de la condición toda opera sólo en el aspecto registral, hipotecario y respecto de terceros y, en cambio, en el civil y sustantivo la condición opera pura y simplemente con su acontecimiento o suceso fundamental (el pago o el impago del precio aplazado); pero siendo así no sólo llevamos la voluntad negocial de los particu-

(9) Las únicas Resoluciones del VISTOS que no se enlazan con la prohibición al Registrador de inmiscuirse en la calificación fiscal del liquidador del Impuesto, una vez que en el documento conste la nota de éste, son las dos siguientes, que restringen la aplicación de la cancelación automática y distancian la caducidad de asientos y de derechos:

- La de 24 de abril de 1936, que, en el caso de una hipoteca dotal, estimó que debe subsistir hasta que la devolución de la dote haya tenido efecto o hasta que cese la obligación del marido de restituirla, y añade que dependiendo esto de hechos ajenos al Registro, el procedimiento cancelatorio será el que establecen los artículos 82 y 83 de la Ley y 163 del Reglamento (antiguos), porque la cancelación automática (sin consentimiento del titular) por su excepcionalidad sólo puede practicarse cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo manifiesto y automático, no cuando su subsistencia sea dudosa, controvertida o dependiente del cumplimiento de condiciones.
- Y la Resolución de 16 de marzo de 1959, que estimó procedente la cancelación por caducidad de unas anotaciones preventivas, operando tal caducidad de modo automático por el simple transcurso del tiempo, a pesar de que (además de la prórroga) se había practicado una nota marginal, en virtud de providencia judicial, expresiva de estar en marcha el procedimiento de apremio y en trámite de segunda subasta en quiebra y determinando que no procedería la cancelación de los embargos hasta el total término del procedimiento. Uno de sus considerandos dice que la caducidad como causa que origina la decadencia de los derechos opera de modo automático por el simple transcurso del tiempo previamente señalado por la Ley o, en su caso, por los particulares, en los supuestos poco frecuentes de caducidad convencional, y se haya fundado no tanto en una presunción de abandono como en la necesidad de dotar de seguridad al tráfico jurídico. Más adelante, al seguir diciendo que no es susceptible de interrupción ni su vida puede prolongarse cuando se trate de asientos registrales más allá del término señalado por el legislador, nos parece indicar que está distinguiendo entre caducidad de derechos y caducidad de asientos, y que si en la primera son muy poco frecuentes los casos de caducidad convencional, en la segunda son imposibles. En otro considerando se afirma que la cancelación automática y de oficio del artículo 355 del Reglamento no exige un previo examen del liquidador del Impuesto; pero no conviene olvidarse de que el trato fiscal de la cancelación de anotaciones y de asientos caducados, conforme a las disposiciones transitorias de la Ley Hipotecaria, es distinto al de la hipoteca y la condición resolutoria en garantía del precio aplazado (a pesar de las dudas en cuanto a la extinción de esta última).

Debemos recordar que el caso de esta Resolución de 1959 motivó la reforma del artículo 199 del Reglamento (adición del apartado segundo).

lares a la caducidad de asientos, sino que la grave incertidumbre de la relación *inter partes* la extendemos a los terceros.

c) En definitiva, someter la condición resolutoria de impago del precio a un plazo de caducidad no es otra cosa que introducir la problemática del negocio abstracto en uno de sus *accidentalitas*. La causa de dicha condición resolutoria es la seguridad y la garantía del cobro del precio; al añadirla el plazo de caducidad, se viene a desconectar la condición de su causa, y al cortar la relación entre la resolución y su evento (el impago del precio) por los caminos del negocio abstracto, se llega a una cláusula absurda y contradictoria en la compraventa con precio aplazado. Creo que en el tema del negocio abstracto, el Derecho comparado terminará por encontrar soluciones menos extremas que las corrientes en la doctrina española (pendulante entre una admiración total y un violento rechazo); pero también opino que en la situación actual del Derecho español es contraproducente llevar a cualquier recoveco de las relaciones jurídicas la abstracción de su causa, cual es el caso de que una condición resolutoria por impago, al someterla a un tiempo determinado de vida (caducidad), se haga abstracción del hecho condicionante y resulte irrelevante la justificación del pago para que se tenga por extinguida la condición resolutoria.

d) Desde el punto de vista de una jurisprudencia de fines o de problemas y olvidándonos un poco de la construcción de conceptos, no es descabellado buscar la analogía con la hipoteca. El triunfo de la condición resolutoria sobre la hipoteca como instrumentos de garantía del precio aplazado, a pesar de la mayor adecuación de la segunda a la finalidad perseguida y de la larga historia de la hipoteca legal del vendedor, se debió a razones fiscales (tardío sometimiento al Impuesto de la condición resolutoria) y monetarias (recobrar la finca en periodos de inflación es más ventajoso que cobrarse el precio ejecutando la hipoteca); pero precisamente por haberse operado la sustitución de una figura por otra con idéntica finalidad parece lógico recurrir a la analogía. Y preguntamos: ¿Cabe someter la hipoteca a término final desconectándola de la devolución del préstamo garantizado o, en general, del pago del crédito hipotecario? ¿No es ello una flagrante violación del principio de accesoriedad de la hipoteca?

ROCA SASTRE incluye entre las causas de extinción de la hipoteca por vía directa o principal, la expiración del plazo; pero sólo aduce argumentos en favor de la posibilidad de la hipoteca a término final (cosa distinta de la hipoteca en garantía de un crédito a término final) en el supuesto de hipoteca por deuda ajena (fianza real). En términos generales, fuera de este supuesto excepcional, sólo se apoya en GAYOSO y en el Código italiano; pero debemos tener en cuenta que el Derecho italiano parte de una temporalidad institucional de la hipoteca (la inscripción de hipoteca sólo surte efecto durante veinte años, si no ha sido renovada antes que transcurra este término), y por ello consideramos que en este punto sería más razonable buscar la solución en la doctrina alemana y francesa, acaso más coincidentes con nuestro principio de accesoriedad (*Auslehndogma*) (10).

e) Aunque ya expuesto en b) creo conveniente destacar más mi opinión de que la condición resolutoria temporal de nuestro caso es otra cosa diferente de las condiciones incardinadas en plazo, reguladas en los artículos 1.117 y 1.118 del Código civil, aunque a primera vista puedan pare-

(10) ENNECCERUS-WOLFF incluyen entre las causas de extinción de la prenda el término final o la condición resolutoria pactados, y entienden que, en la duda, el sentido del pacto de término final es el de que la prenda debe extinguirse si la realización del valor no se ha llevado a efecto antes del término final señalado. En cambio, al tratar de la hipoteca no encontramos mencionado el plazo o término final ni entre las causas de extinción efectiva de la hipoteca ni entre las de su transformación en hipoteca de propietario, aunque sí, dentro de éstas, la de extinguirse el crédito garantizado por cumplimiento de un plazo o condición resolutoria. (*Derecho de cosas*, vol. II, págs. 261, 278 y 454, edición de 1937.)

cer similares, y entonces sería el Código civil un decisivo argumento para no poner reparos a aquélla. En las condiciones reguladas en ambos artículos, el plazo forma parte integrante del hecho, suceso o acontecimiento condicionante; el tiempo en que acontece es un elemento esencial más del acontecimiento mismo. En las cláusulas notariales que nos ocupan el hecho condicionante es el pago o el impago sin más, ocurra cuando ocurra (prescindiendo ahora de su justificación o prueba y de la prescripción de la acción de cobro) (11). Pero luego, a la condición resolutoria así establecida, por motivos distintos de la finalidad principal de garantía del cobro, se la pretenden suprimir los efectos *erga omnes* de la resolución (cancelando la condición en el Registro) cuando haya transcurrido un tiempo que se calcula suficiente para que en el orden normal de los acontecimientos la relación jurídica en tensión se haya agotado (por el cobro o por la reclamación del precio). Si esto es posible y cómo, es lo que está en cuestión.

En las condiciones de los citados artículos del Código la voluntad concorde de las partes es unívoca y clara y no lleva ninguna contradicción interna, ya se trate de suspensivas, a las que son directamente aplicables, o ya de resolutorias, a las que se aplicaría la norma respectivamente inversa. Sólo a estas condiciones incardinadas en plazo parece aplicable la doctrina de las Resoluciones de 7 de octubre de 1929 (12), 10 de enero de 1944 y todas aquellas que han consagrado la doctrina de la innecesidad de justificar los hechos o circunstancias negativas, así como también las que han destacado casos en los que no han de tener aplicación dicha doctrina, cuales son las de 20 de mayo de 1919, 28 de junio de 1920 y 20 de julio de 1922.

Frente a los anteriores argumentos, contrarios a la condición resolutoria sometida a un término final, nos encontramos la, al parecer, incontenible proliferación de cláusulas parecidas a la del recurso en las escrituras de ventas de inmuebles (principalmente en las de pisos nuevos) con precio aplazado. Los motivos o razones justificativos de tal proliferación son muy variados e importantes (13).

El primero acaso fuese el intento de que la asimilación fiscal de la condición resolutoria explícita con la hipoteca no fuese total y no se llevase a sus últimas consecuencias (asimilación en la fase extintiva). Si la condición resolutoria moría de muerte natural, sin escritura de cancelación, parecía más defendible la no sujeción al Impuesto, a pesar del artículo 56, 1, del Texto Refundido de 6 de abril de 1967, que hizo la equiparación con la hipoteca en términos más absolutos que los aún tímidos del artículo 13, 2, c), del Reglamento del Impuesto. En honor del Notariado diremos que aun cuando los otorgantes contribuyentes tenían ya perdida la partida, las cláusulas se prodigaron con el único fin de aligerar la

(11) Hay que tener en cuenta que el plazo o plazos para pago del precio no juega directamente en el evento condicionante. El *dies interpellat pro homine* es otra cosa.

(12) Esta Resolución estimó que uno de los puntos más delicados de la técnica hipotecaria es el de la demostración del cumplimiento e incumplimiento de las condiciones, porque no sólo es necesario atender a hechos y circunstancias que se desenvuelven fuera del Registro, sino que, aun cuando se haya determinado el plazo dentro del que ha de realizarse o no el hecho condicionante, ha de dejarse un período suficiente para acreditar en forma la deficiencia o existencia de la condición.

ROCA SASTRE estima fácilmente aplicable la doctrina de los hechos negativos en las suspensivas incardinadas en plazo cuando éste ha pasado, y lo mismo, en general, para el incumplimiento de las resolutorias; pero termina confesando que la variedad de supuestos en cuanto al procedimiento de justificar el cumplimiento o incumplimiento es enorme y los artículos 238 y 239 del Reglamento son una simple ayuda.

(13) La proliferación de los pactos de cancelación facilitada por temporalidad de la condición es relativamente reciente. Así vemos que en el documentado trabajo de ANTONIO R. ADRADOS sobre el pacto de *lex commissoria* (conferencia de 17 de marzo de 1967 en el Centro de Estudios Hipotecarios, publicado en *Revista Crítica*, núm. 464, enero-febrero de 1968, págs. 49 y ss.) sólo hace referencia a la cancelación por acta notarial acreditativa de estar las letras pagadas y en poder del comprador, pero no al pacto de término final de la condición resolutoria.

operación extintiva de la condición, de los gastos de escritura (instancia liquidable, acta de recogida de la última letra, etc.).

Pero simultáneamente aparecía otro motivo justificativo de gran entidad. Era muy frecuente que las inmobiliarias de vida corta se extinguiesen de hecho o de derecho sin preocuparse de otorgar las escrituras de carta de pago y cancelación de la condición resolutoria antes de morir, y sin asesorar demasiado a los compradores de que su piso llevaba un serio gravamen real no cancelable en el Registro con el recibo privado del precio. La cláusula de caducidad de la condición resolutoria pasado un tiempo prudencialmente superior al del aplazamiento era la solución ideal para estos casos de descuido para el otorgamiento de las cancelaciones. Era mejor violentar algo la lógica jurídica y sacrificar los honorarios notariales de cancelación, que colocar a grandes masas de compradores sin medio hábil para liberar su finca cuando la sociedad inmobiliaria se había extinguido sin formalizar notarialmente la carta de pago.

Las dichas, la simplificación documental sin más y posiblemente otras varias razones hicieron atrayente y sugestiva la cláusula de condición resolutoria temporal, y no deja de asustarme exponer mi oposición a toda ella cuando la Resolución comentada se ha limitado a rechazar directamente sólo la consecuencia más aventurada de una de sus formulaciones.

La cuestión es peliaguda y estoy deseando encontrar donde sea argumentos que echen por tierra mis reservas y prevenciones contra la temporalidad abstracta de la condición resolutoria por impago del precio aplazado. De momento sólo tengo frente a mis reservas, que la inscripción de cláusulas semejantes se extiende «sin que pase nada». No obstante, no me explico por qué, junto a esta solución de la temporalidad, no se ha acudido a la solución causal de prever en la escritura de venta una forma menos solemne que la escritura de carta de pago para la justificación de éste. Y tampoco me explico por qué las cláusulas de plazo cierto de caducidad son tan variadas y, en general, tan faltas de cuidado como sobradas de despreocupación de los graves problemas de fondo que de su texto puedan derivarse. Obsesionados por facilitar la cancelación en el Registro sea como sea, corremos el peligro de llegar a formulaciones de la cláusula sólo admisibles en imaginarios sistemas jurídicos de otros planetas.

Como resumen de este comentario podemos sentar las siguientes conclusiones:

- La Resolución de 11 de diciembre de 1974 ha rechazado expresamente los pactos por virtud de los cuales la condición resolutoria por impago del precio o el pacto de *lex commissoria* son cancelables por el Registrador automáticamente y de oficio, transcurrido un plazo a contar de la escritura de venta o de la finalización del plazo de pago del precio. La misma doctrina suponemos aplicable a la constancia registral del pago del precio cuando no ha sido garantizado con los referidos pactos de trascendencia real (14).
- Aunque expresamente sólo ha rechazado lo dicho, opino que también ha apuntado *obiter* grandes reservas al plazo resolutorio de la condición resolutoria, a pesar de que en el recurso el pacto de caducidad de la condición resolutoria misma no parecía ser objeto

(14) Habiéndonos salido de la razonable extensión en este comentario, no podemos hacer referencia ninguna a la lamentable situación actual en materia de aplazamientos de precio no asegurados especialmente. La generalidad del artículo 58 del Reglamento, cierta contradicción interna en la normativa de los artículos 10 y 11 de la Ley y el fantasma de la hipoteca legal del vendedor a plazo, siempre dispuesto a aparecer, creo que conducirán muy pronto a una convicción jurídica popular totalmente contraria a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley, que terminaría por obligar una vez más a los Tribunales a buscar medios de desvirtuar la Ley Hipotecaria. En efecto, es muy difícil explicar al hombre de la calle que cuando no hay condición resolutoria expresa (o explícita, o *lex commissoria*) la nota marginal de pago tiene meros efectos de publicidad noticia, y, en cambio, cuando hubo tales pactos, la nota marginal tiene plenos efectos de publicidad constitutiva (aquí extintiva) respecto de terceros.

- de controversia y por ello la Resolución no recayó directamente sobre tal pacto en su totalidad, sino solamente sobre un aspecto parcial del mismo (la cancelación automática y de oficio).
- Opino modestamente que para facilitar la cancelación del pacto de comiso en el Registro deben buscarse caminos más directos que el plazo de caducidad de la condición resolutoria, con abstracción del acontecimiento condicionante verdadero (el pago-impago). Esta opinión ha surgido pura y simplemente de la lectura de las cláusulas usualmente utilizadas, hecha con el pensamiento puesto en la eventual demanda judicial del precio impagado.
 - En tanto que el tiempo o el legislador no nos dé la solución es indudable la conveniencia de someter a revisión crítica las fórmulas notariales empleadas para que reflejen claramente lo que se pretende: cancelación del aplazamiento y de su garantía real en el Registro a efectos de tercero sin alteración de la relación normal entre comprador y vendedor en cuanto a la acción de cobro del precio, prescripción de la misma y respectiva posición en cuanto a carga de la prueba. Las dudas sobre si las partes quisieron (si es que podían quererlo) la alteración de la situación ordinaria respecto a todas o alguna de estas cosas, y no solamente aquellos efectos registrales y respecto a terceros, son el primer inconveniente, aunque no el único, de todas las fórmulas «facilitadoras» de la cancelación, que parten de una temporalidad de la condición resolutoria y *dan por pagado* el precio, transcurrido el plazo señalado sin previo ejercicio de la resolución.

T. C. G.