

11-12. ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA CALIFICADA COMO DE «RESOLUCIÓN MEDIANTE UNA NUEVA COMPRAVENTA», EN LA QUE EL PRIMITIVO VENDEDOR ADQUIERE OTRA VEZ LA FINCA E, INVERSAMENTE, EL PRIMITIVO COMPRADOR ASUME LA POSICIÓN DE VENDEDOR Y ENTREGA EL MISMO INMUEBLE OBJETO DE LA VENTA ANTERIOR: POR EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL (ART. 1.255 DEL CÓDIGO) Y EL DE LA FUERZA VINCULANTE DEL CONTRATO (ARTÍCULO 1.091); Y POR LA POSIBILIDAD DE QUE POR MUTUO DISENSO PUEDAN DEJARSE SIN EFECTO TODA CLASE DE OBLIGACIONES PATRIMONIALES, INCLUSO CUANDO EL CONTRATO SE HA CONSUMADO, EN CUYO SUPUESTO LO QUE EN REALIDAD SUCEDE ES QUE SE FORMALIZA UN NUEVO CONTRATO INVERSO AL PRIMERO, QUE, COMO CONTRATO NUEVO, PRODUCIRÁ SUS EFECTOS A PARTIR DE SU FECHA, POR LO QUE HUELGA TODA DISCUSIÓN SOBRE POSIBLES DERECHOS DE TERCEROS INSCRITOS SOBRE LA FINCA EN EL PERÍODO QUE MEDIA ENTRE LAS DOS COMPRAVENTAS, QUE NO PODRÁN SER PERJUDICADOS.

Resoluciones de 27 y 29 de diciembre de 1973 (B. O. del E. de 19 de enero de 1974).

1.ª: RESOLUCION DE 27 DE DICIEMBRE DE 1973

Antecedentes de hecho.—Por escritura otorgada en Cuenca ante el Notario don Antonio Pérez Sanz el 10 de junio de 1969, doña Basilisa Carreras Temprado vendió a don Pascual Crespo de Marco, por el precio de 1.500 pesetas, un solar sito en la calle Menéndez y Pelayo, número 46, que el adquirente inscribió en el Registro de la Propiedad; aunque en la escritura no se hizo constar ningún condicionamiento, el motivo determinante del negocio jurídico fue que posteriormente la vendedora tendría preferente derecho a ocupar una vivienda en el edificio que el comprador se proponía levantar en el local adquirido, y por dificultades económicas éste no pudo realizar la construcción proyectada, por lo que, después de diversas gestiones, los otorgantes decidieron, de mutuo acuerdo, dejar sin efecto la operación realizada, para lo cual otorgaron nueva escritura el 16 de octubre de 1971 ante el Notario don Antonio Varona Díaz, en la que los interesados, para volver a la situación inicial, manifestaron que «han decidido dejar sin efecto» la anterior compraventa, estipulándose que «don

Pascual Crespo de Marco, con consentimiento de su esposa, transmite a doña Basilisa Carreras Temprado el pleno dominio de la finca descrita, y ésta la acepta y la adquiere libre de cargas», y, a su vez, el señor Crespo de Marco declara que «tiene recibido de la señora Carreras Temprado el precio que se estipuló y entregó en la relacionada escritura de 1.500 pesetas, y otorga carta de pago».

Presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción por el defecto que se reputa insubsanable de resultar el acto en él contenido contradictorio en sus propios términos, en cuanto se le hace revertir a la vez el carácter de resolución de compraventa y de venta nueva, sin que pueda válidamente encajarse en ninguno de dichos negocios, toda vez que la previa transmisión, que dice dejar sin efecto, constituyó en su día, según los antecedentes del Registro, un contrato de compraventa perfecto y consumado, sin pacto de cláusula resolutoria alguna, y la nueva venta que pudiera deducirse al presente carece de precio real y efectivamente entregado al hacerse servir a la actual transmisión el precio que se estipuló y entregó en la anterior. Todo lo cual, unido a la ambigüedad resultante de las estipulaciones de las partes, contraria a la claridad y determinación que inspira la publicidad registral, impide la inscripción.»

El Procurador don Trinidad Cantos Galdámez, en representación de doña Basilisa Carreras, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que tanto la legislación como la doctrina y la jurisprudencia enseñan que es lícito el acuerdo resolutorio de la compraventa y cualquier otro negocio jurídico anterior, distinguiéndose en tal resolución dos aspectos: El convenio resolutorio y la nueva transmisión de lo que recíprocamente recibieron en el contrato anterior; que igualmente la doctrina y la jurisprudencia reconocen con amplitud el principio de autonomía de la voluntad en la resolución de contratos precedentes, siempre que no se perjudique a terceros; que el artículo 1.506 del Código civil dispone que la venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones y, además, por las expresadas en los capítulos anteriores y por el retracto convencional y por el legal; que al no establecerse ninguna limitación, el precepto comprende, naturalmente, todo supuesto de compraventa perfecta y consumada, aunque no se haya establecido pacto previo de resolución; que la principal consecuencia de la resolución es que quede sin efecto el contrato anterior, recuperando el vendedor la cosa, y el comprador, el precio, siendo ambos liberados de sus anteriores obligaciones; que la nota calificadora sólo contempla el aspecto rescisorio de la resolución, olvidando la obligación de devolverse recíprocamente lo recibido, que da lugar a la nueva escritura de compraventa; que en esta escritura hay transmisión y hay precio, que es el mismo que se estipuló y entregó en la compraventa anterior, y que no existe ninguna ambigüedad en las estipulaciones del documento calificado, como puede apreciarse en un examen del mismo.

El Registrador informó: Que el contenido del Registro respecto de la finca objeto del recurso es el siguiente: a) Inscripción primera de compraventa en favor de don Pascual Crespo de Marco y su esposa para la sociedad conyugal, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria. No figura pacto ni determinación accesorio alguna en ella, ni figuraba en la escritura, como demuestra la nota al margen del correspondiente asiento de presentación, que no hace referencia a suspensión o denegación alguna. La fecha del asiento de inscripción es de 31 de diciembre de 1969. b) Anotación preventiva de suspensión de embargo, letra A, caducada, mas no cancelada, en favor de don Domingo Arias Montoya, mayor de edad, casado, ebanista, practicada en méritos de procedimiento ejecutivo 116/71,

seguido en el Juzgado de Primera Instancia de Cuenca, en reclamación de 100.464 pesetas de principal más otras 40.000 para costas y gastos, contra el señor Crespo de Marco, declarado en rebeldía. La expresada anotación fue tomada en suspensión de la de embargo, por falta de cumplimentar el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, mediante citación o notificación a la esposa del deudor. c) Asiento de presentación de la escritura calificada con nota indicativa de la interposición del recurso y referencia a la calificación que ha dado lugar a la misma; que los defectos señalados en la nota recurrida son tres: 1.º Contradicción entre los propios términos del contrato que identifican los conceptos de transmisión *ex novo* o nueva venta y resolución de la precedente, dando como resultado ambigüedad y confusión. 2.º La inexistencia de resolución del contrato anterior. 3.º La carencia de precio real y efectivamente entregado; que deja sin efecto la falta últimamente señalada, pese a lo ilógico de resultar el precio fijado muy inferior al que arroja la comprobación de valores, tratarse de una compraventa posterior en año y medio a la anterior sin tener en cuenta la plusvalía y los beneficios que supondría la reserva de piso que la vendedora tenía sobre el edificio que, según dicen los otorgantes, el comprador proyectaba levantar en el solar adquirido, todo lo cual hace pensar en la simulación; que la naturaleza del derecho que se inscribe es una de las circunstancias esenciales de la inscripción y ha de expresarse con toda claridad, y como nuestro sistema de transmisión es causalista, igualmente clara ha de ser la causa de la transmisión; que la denominación que se da al negocio convenido de «resolución de compraventa mediante una nueva venta» no expresa con claridad la causa del contrato e induce a confusión; que, además, el título es contradictorio, porque «resolución de venta» y «nueva venta» son dos conceptos jurídicos muy diferentes, sin que la contraposición de los mismos quiera dar a entender que cabe resolución voluntaria de venta; que la resolución es un concepto negativo, extintivo, mientras que el de compraventa, como resulta obvio, es positivo y creador de obligaciones; que la resolución es un concepto jurídico al que la Ley y la doctrina han dado significación propia de regreso a la situación jurídica anterior, de recomposición de ésta y destrucción con carácter retroactivo de las consecuencias intermedias; que sus efectos se producen *ex tunc* o *in rem* con trascendencia respecto de terceros adquirentes, por lo que no es ocioso tener presente el contenido del Registro en cuanto a la finca cuestionada; que si bien en el presente caso no figura ninguna anotación preventiva vigente, el folio registral muestra un crédito que acudió al procedimiento ejecutivo, que quizá podría subsanar su caducada reserva de puesto, lo que constituye un argumento más en favor de la tesis que defiende; que con la inscripción de la venta que se pretende se garantizaría a la primera enajenante, que con su imprevisión dio lugar a la situación creada, una posición privilegiada ante acreedores que, al menos, merecen una paridad de trato; que excluido el planteamiento de problemas de simulación y fraude de acreedores, que desborda el ámbito de la calificación, nada habría que objetar si sencillamente se hubiese convenido una clara y simple venta con los términos personales invertidos respecto a la anterior, pero sin reflejar idea resolutoria; que el mayor peso de la nota no radica, como parece que pretende el recurrente, en el señalamiento de falta de precio, sino en la ausencia de verdadero carácter resolutorio en sentido técnico, que requiere previsión del legislador o de las partes para que se produzca y que origina una restitución de prestaciones y la invalidez de los efectos desplegados en el interregno; que tal resolución no existe en el contrato calificado, ya que no pueden identificarse mutuo disenso y resolución cuando se trata de contratos perfectos y consumados, por lo que no es aplicable al mismo la doctrina y jurisprudencia referente a ésta; que la idea de extinguir por mutuo disenso una obligación con-

traída anteriormente es clara y está admitida sin reservas por la jurisprudencia y la doctrina, pero debe observarse que se trata de extinguir, o sea, poner fin a un contrato que está desplegando sus efectos, no al que ya los agotó bastante antes con la entrega de la cosa y el precio; que cumplidas las prestaciones de un negocio, éste escapa a la voluntad de las partes para entrar en el mundo del derecho con las condiciones que le son propias, en el presente caso, la plena titularidad del entonces comprador sin evento alguno condicionante, y que toda confusión y mezcla de instituciones no coherentes puede ser dilucidada por el Juez en su sentencia, pero no por el Registrador en su calificación.

El Notario autorizante de la escritura informó: Que dio a la operación realizada, que le parece perfectamente lícita y normal, la denominación de «resolución de compraventa mediante nueva venta», que podrá ser más o menos técnica, pero que no supone falta de legalidad en las formas extrínsecas, ni de capacidad en los otorgantes ni de validez de los pactos dispositivos contenidos en la escritura, cuya validez ha sido reconocida por el Registrador al rectificar en su informe la nota calificadora; que entiende que el acuerdo resolutorio, de signo meramente obligacional y sobriamente recogido en la escritura, está amparado por el artículo 1.255 del Código civil, que autoriza los pactos que las partes tengan por conveniente estipular, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público; que el pacto convenido es lícito, como reconoce el funcionario calificador en su informe y admite unánimemente la doctrina, que entiende que las partes pueden dejar por mutuo acuerdo sin efecto un contrato anterior perfecto y consumado que de este modo resuelve; que precisamente este sistema es el que han utilizado las partes otorgantes de la escritura primitiva, al convenir un nuevo contrato traslativo para resolver el primero; que la legislación, la doctrina y la jurisprudencia, tanto patria como extranjera, admiten ampliamente el principio de autonomía de la voluntad; que si la venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones, además de otras específicas, uno de los modos de resolverlas es el concreto acuerdo de las partes contratantes; que el Registrador, en su informe, no lo entiende así, y su razonamiento no es convincente por confuso y falto de rigor; que no es que la venta se resuelva por la venta, como indica dicho funcionario, sino que se resuelve por el acuerdo de comprador y vendedor, y conseguido dicho acuerdo la transmisión de la cosa se hace mediante una nueva venta u otro negocio de transferencia, lo que no es un contrasentido en ningún aspecto; que entre la nota calificadora y la concreción de los defectos en el informe registral existe una gran diferencia, pues en la primera se señala un solo defecto, que se va explicando en el desarrollo de la nota, mientras que en el informe se señalan tres defectos independientes que no se articulan con la conexión que tenían en aquélla, lo que supone una modificación de la misma, no admitida por la jurisprudencia registral; que hay, además, una esencial inexactitud al decirse «resolución de compraventa y venta nueva» cuando la escritura fue designada con el nombre de resolución de compraventa mediante venta nueva; que esta venta nueva es el instrumento o medio de realización del pacto resolutorio de la compraventa anterior; que el lenguaje utilizado podrá ser más o menos correcto, pero no hay duda de que, aunque no existiese una resolución propiamente dicha, el pacto estipulado es de los admitidos por el artículo 1.255 del Código civil; que si el Registrador opina que la declaración de dejar sin efecto el contrato anterior es simplemente obligacional, pudo prescindir del mismo e inscribir la escritura como título traslativo con vida independiente; que el Registrador, en su informe, habla de muchas cosas, pero no puntualiza dónde radica la contradicción, que señala en la nota alterando los términos de la escritura autorizada, que relaciona con la copulativa «y», cuando el

término utilizado en ella es «mediante»; que para justificar su contradictoria confusión, el Registrador habla de la teoría de la causa, que no viene aquí a cuento, pues admitida la validez de la compraventa, tanto la naturaleza del derecho que se inscribe como la causa de la transmisión están perfectamente determinadas y no pueden inducir a confusión; que es anómalo razonar la inexistencia de la resolución después de haber reconocido que la compraventa es válida y eficaz; que la transmisión que opera la compraventa tiene su antecedente y razón de ser en el pacto resolutorio previo, y reconocida la existencia y legalidad de aquella, hay que aceptar, quíerese o no, que su antecedente y razón esencial también existe; que aparte de la resolución prevista por el legislador y las partes, hay que admitir, por imperativos de la doctrina legal, jurisprudencial y científica, aquella que tiene lugar por mutuo disenso o acuerdo de los interesados; que la resolución no produce siempre efectos *in rem* y *ex tunc*, sino que en el caso de la escritura, por ejemplo, quedan a salvo los derechos de terceros, y que el Registrador habla en su informe de simulación y posible fraude, lo que es muy delicado y deja entrever la posibilidad de que la escritura calificada encubra estas irregularidades, lo que es excesivo y fuera de lo que procede en una calificación, a más de que la realidad de los planteamientos iniciales a que alude demuestran lo contrario.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente y Notario autorizante del instrumento, y el funcionario calificador se alzó de la decisión presidencial insistiendo en sus anteriores argumentos, y la Dirección General (12) acuerda confirmar el auto apelado en base a la siguiente doctrina:

Doctrina de la Dirección.—Inscrita en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa, que ya se encontraba consumada al haber entregado el vendedor el inmueble y pagado el comprador el precio, la cuestión que plantea este expediente consiste en dilucidar si es inscribible una nueva escritura, que los interesados califican de «resolución mediante una nueva compraventa», en la que el primitivo vendedor adquiere otra vez la finca al asumir la posición de comprador, dando cumplimiento a su obligación de satisfacer el precio, e inversamente, el primitivo comprador asume la posición del vendedor y entrega el mismo inmueble objeto del contrato anterior.

Considerando que en el derecho de obligaciones es fundamental el principio de libertad contractual sancionado en el artículo 1.255 del Código civil, que no tiene más limitaciones que las que el mismo artículo establece de que los pactos, cláusulas o condiciones no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público, y estas obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre los contratantes, según el artículo 1.091 del Código civil, y deben ser cumplidas en la forma en que fueron pactadas.

Considerando que este principio general permite, por tanto, a las partes regular en la forma que tengan por conveniente las relaciones entre ellas, y que por mutuo disenso puedan dejar sin efecto toda clase de obligaciones patrimoniales, unas veces antes de consumarse los efectos del contrato ya perfecto, y otras cuando esto ha tenido lugar—como sucede en este expediente—, en cuyo supuesto lo que en realidad sucede es que se ha formalizado un nuevo contrato inverso al primero y que se endereza a dejar sin efecto el preexistente, por lo que es necesario que reúna los requisitos esenciales para su validez.

Considerando que independientemente de la denominación que las partes asignen al negocio concluido, los contratos tienen la esencia que les es propia, y en este sentido, la escritura calificada contiene un negocio extintivo de la compraventa celebrada entre los mismos interesados en

(12) VISTOS los artículos 1.091, 1.156, 1.255, 1.256 y 1.500 del Código civil, y la sentencia de 3 de junio de 1967.

10 de junio de 1969, que han configurado a través de una nueva compraventa, cuya *causa vendendi* aflora a través de la especificación de los motivos que la fundamentan, y que, como todo contrato nuevo, producirá sus efectos a partir de la fecha de su celebración, y por ello huelga toda discusión sobre las vicisitudes que hayan podido suceder en el período que media entre las dos compraventas, así como los posibles derechos de terceros que se hayan inscrito sobre la finca retransmitida durante esta situación.

2.ª: RESOLUCION DE 29 DE DICIEMBRE DE 1973

Antecedentes de hecho.—Son idénticos a los de la resolución primera, porque los seis resultandos de ambas, debidamente cotejados, resultan iguales, con excepción de las únicas siguientes diferencias en la segunda respecto a la primera:

- Que los vendedores en la primitiva venta (compradores en la segunda escritura) son los cónyuges doña Lorenza-Victoria Rodríguez Mercado y don Cristino Carrascosa Grueso, y los compradores el mismo don Pascual Crespo de Marco y señora, lo que origina las congruentes variedades en el texto siempre que a los primeros se les menciona por sus nombres.
- Que la finca vendida y vuelta a comprar es un solar sito en la misma calle de Menéndez y Pelayo, pero señalada con el número 44, y el precio es de 2.000 pesetas.
- Que difieren los asientos registrales existentes en la finca, que en ésta son: *a)* la inscripción primera de compraventa a favor de don Pascual Crespo de Marco para su sociedad conyugal, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sin determinación accesorio ni condicionamiento de ninguna clase; *b)* anotación de embargo, letra A, en méritos de juicio ejecutivo promovido ante el Juzgado de Primera Instancia de Cuenca por doña Victoria Blanco Sanz contra el señor Crespo, sobre reclamación de cantidad, intereses y costas, con nota de expedición de la certificación, prevista en el artículo 1.429 de la Ley de Enjuiciamiento; *c)* otra anotación de suspensión de embargo por defectos subsanables derivada de reclamación de cantidad y ya cancelada, y *d)* el asiento de presentación de la escritura objeto del recurso con la nota de su interposición.
- Que el párrafo del informe del Registrador en el que se justifica, en los efectos *ex tunc* e *in rem* (con trascendencia respecto de terceros adquirentes) de la resolución, el que no sea ocioso tener presente el contenido del Registro, se altera para destacar que la anotación de embargo que aparece, si no es defecto que impida la inscripción, sí es argumento en favor de la tesis que aquél defiende.

En todo lo demás, los resultandos son idénticos; aunque en los de la resolución segunda no figura el Notario autorizante de la reventa, suponemos sería también el señor Varona, por ser idénticos los informes del Notario autorizante en ambos recursos.

El VISTOS de esta segunda resolución también coincide con el de la primera, si bien complementado con la cita de la misma. Y la Dirección confirma el auto apelado en base al siguiente único considerando:

Doctrina de la Dirección.—Este expediente plantea la misma cuestión decidida por la resolución de 27 de diciembre de 1973, sobre inscripción de una escritura que los interesados calificaron de «resolución mediante

una nueva compraventa», en la que la primera vendedora adquiere otra vez la finca al asumir la posición de compradora, e inversamente, el primitivo comprador aparece como vendedor, y en la que son idénticos los argumentos jurídicos esgrimidos, por lo que en base a lo indicado en la mencionada resolución, y para evitar reiteraciones, es forzoso declarar que la escritura calificada es inscribible en los libros registrales, sin perjuicio de los derechos que con anterioridad hayan podido ser inscritos a favor de terceras personas.

COMENTARIO.—Como vemos, ambas resoluciones son gemelas y los recursos totalmente idénticos, aunque el Procurador señor Cantos represente en el primero a doña Basilisa Carreras, y en el segundo a los esposos Carrascosa-Rodríguez, que eran, respectivamente, los vendedores, que vuelven a comprar; el comentario, pues, ha de ser único.

Resumiendo la argumentación del Registrador y centrándola en sus puntos totalmente sólidos, es aproximadamente ésta: la escritura era ambigua, en cuanto no se sabía si la voluntad fundamental de los contratantes era resolver y dejar sin efecto la primera venta, de tal manera que la retransmisión de finca y precio era una consecuencia secundaria (medio) de aquella voluntad fundamental, o si, por el contrario, la nueva venta (inversa a la primera) era el negocio básico, de tal manera que el dejar sin efecto la primera era sólo un motivo remoto, indirecto y no causalizado, que simplemente como tal se hacía constar en la escritura. Que existía esta ambigüedad no puede negarse, y que la cuestión, al menos, *inter partes*, podía llegar a ser de gran trascendencia, tampoco. En el primer caso, todas las incidencias que pudieran surgir, y no estuviesen directamente resueltas por las cláusulas escriturarias, habían de solucionarse partiendo de no haber tenido efecto la venta en el período intermedio. En cambio, en el segundo caso, toda incidencia o duda había de solucionarse partiendo de que la venta, la transmisión de dominio, el disfrute de la cosa y el precio habían tenido plenos y normales efectos en dicho tiempo intermedio.

Cuando se hace más vulnerable la tesis del Registrador es al extender la situación de ambigüedad a los efectos respecto de terceros. Creo que es preciso abandonar completamente los terrenos del sentido jurídico común y encenagarse en las ambigüedades doctrinales sobre el término «resolución» para temer que la segunda escritura, por mucha malicia doctrinal que las partes fuesen capaces de echarla, pudiera causar perjuicio a terceros (hipotecarios o no) en relación con el tiempo intermedio. El Registrador, en su informe, se encenaga a propósito de esas ambigüedades. Y la verdad es que cualquiera que lea los textos doctrinales y jurisprudenciales que cita puede vacilar y dudar de su sentido común jurídico. Pero es posible reaccionar a tiempo percatándose de nuestra pobreza doctrinal sobre la distinción entre el negocio obligacional y el dispositivo; entre la resolución, etc., del contrato de tracto duradero y del de tracto único; sobre el diverso juego de la extinción de obligaciones y contratos por mutuo disenso en unos y otros y según el contrato esté o no consumado, y, en fin, sobre la nula actuación del mutuo disenso en el negocio dispositivo de transmisión de propiedad.

En legislaciones y doctrinas jurídicas en que todo esto está más claro y perfilado nuestro problema ni siquiera podía surgir. Pero creo que en nuestro Derecho tampoco cabe dudar de que aunque la segunda venta, en cuanto obligacional, fuese un mutuo disenso de la obligacional primitiva o una resolución convencional de la misma, como negocio de disposición era, ni más ni menos, que una nueva transmisión de la finca realizada dos años y pico después, y para el campo jurídico de lo real y *erga omnes* no caben dudas ni lucubraciones doctrinales.

Lo que ocurre es que (y vuelve a tener razón el Registrador), a la vista

de doctrinas y resoluciones jurisprudenciales poco exigentes respecto a los matices a que nos hemos referido, no dejan de tener razón los autores a los que se refiere el Presidente de la Audiencia (13), que aconsejan que el mutuo disenso se modalice de distinta manera, según que el contrato esté consumado o no.

Lo que, en definitiva, decidieron el Presidente de la Audiencia y la Dirección es que no hay ninguna dificultad dogmática para hacer constar el mutuo disenso en la forma mixta o compleja (ambigua según el Registrador) en que se hizo, aunque el contrato originario hubiese sido ya consumado. Y no la hay porque en todo caso siempre se verifica la extinción del primer contrato sin menoscabo de la buena fe y de la debida protección de los derechos de tercero surgidos en el tiempo intermedio, o sea, que, como dice el considerando, huelga toda discusión sobre las vicisitudes que hayan podido suceder en el período que media entre las dos compraventas, así como los posibles derechos de terceros que se hayan inscrito sobre la finca retransmitida durante esta situación.

Si, como dice DÍEZ PICAZO, el caso es el punto de arranque de todo el Derecho, y todo caso jurídico es siempre una historia (14), hay que tener en cuenta que al Registrador se le plantean los problemas sin la historia completa y ha de ser frecuentemente Juez de casos mutilados. Ateniéndose solamente a las escrituras cuyas calificaciones se impugnaron en estos recursos, quedaba en la oscuridad la verdadera historia del caso. Es posible que las partes mintieran en la cláusula dedicada a resolver la venta primitiva y a dejar meramente insinuados los motivos de la resolución, y que mintieran en las afirmaciones del escrito de recurso que hablan de una obligación del comprador (que había quedado incumplida) de edificar y transmitir una vivienda del edificio a los vendedores. Es posible que todo esto fuese una ingeniosa argucia para solicitar un benévolo trato fiscal para lo que no era sino una simple y pura venta inversa o incluso para sembrar inquietudes en terceros (15). Pero el Registrador tenía que partir de una presunción de buena fe y de verdad mientras sólo estuviesen en cuestión los derechos e intereses de las partes intervinientes en la escritura.

Si el Registrador partía de una presunción de mentira para proteger a los terceros tenía que hacer caso omiso de la cláusula de resolución e inscribir la escritura como de venta lisa y llana. El Notario, *a posteriori*, le llega a preguntar por qué no lo hizo, en último extremo. Pero esto es torear a toro pasado, porque lo general es la indignación por la mutilación registral de cláusulas.

(13) Por una sola vez, y sin que sirva de precedente, se han tenido a la vista, además del *Boletín Oficial*, otros textos completos del recurso (escritos de interposición y apelación, informe del Registrador y Auto del Presidente de la Audiencia). Ello nos ha dado ocasión de comprobar la asombrosa capacidad de condensación del Centro Directivo para transformar en resultandos concisos, en lo posible, los abundosos escritos de los recursos, pero también nos ha confirmado en la idea de que sería conveniente destacar más el resultando dedicado al Auto presidencial. Nunca nos hubiésemos decidido a sacar a la luz esta modesta opinión (lo que se hace sin el menor ánimo de crítica) si no la hubiésemos visto también expuesta (con ánimo muy distinto) en un trabajo publicado en esta Revista. (TOMÁS OGAYAR AYLLÓN: *Impugnación de la calificación registral*, núm. 500, enero-febrero 1974, pág. 25.) OGAYAR se queja de que la labor de los Presidentes de las Audiencias en los recursos gubernativos, aunque es con frecuencia base de los fallos, resulta desconocida por el público, dado que en la resolución sólo se consigna que el Auto confirma o revoca la nota sin expresar sus argumentos ni aceptar sus considerandos, por lo que el gran público se figura que la primera instancia es sólo un trámite, situación que califica de desagradable y depresiva para los Presidentes. Y parte de esta situación como motivo de una propuesta de reforma suprimiendo esta primera instancia. Aprovecho la ocasión para llamar la atención sobre el trabajo citado, con el que, salvo en lo referente a lo escueto de los resultandos dedicados a los Autos presidenciales, estoy totalmente conforme.

(14) LUIS DÍEZ PICAZO: *Experiencias jurídicas y teoría del Derecho*, Ariel, Barcelona, 1973, páginas 214 y ss.

(15) En cuanto a lo primero era inútil intento porque la legislación fiscal, muchas veces más en la realidad que la civil, ya tiene tomadas sus precauciones: intrascendencia fiscal de toda anulación o resolución convencional, determinando la liquidación de las dos transmisiones (artículo 17, 5, del Texto refundido de 6 de abril de 1967).

Pero ¿qué ocurría si partía de una presunción de veracidad y estimaba que había resolución? La escritura hablaba de que habían surgido cuestiones entre las partes, y que para eliminarlas resolvían la venta. Es verdad que el Código civil emplea la palabra resolución en sentidos muy variados (arts. 480, 1.504 a 1.506, 1.124, etc.) y que carece de una normativa expresa sobre la resolución voluntaria *a posteriori* del contrato que no venga determinada o prevista en cláusula o condición resolutoria del mismo. De todas maneras, en cuanto nos apartemos de las ambigüedades doctrinales, de los confusionismos a que antes nos referimos y de la influencia absorbente de la condición resolutoria, con contrapublicidad para terceros (expresión registral de la causa de resolución), habremos de llegar a la conclusión de que la resolución que se formalizaba era sencillamente la del artículo 1.124 del Código, si bien en forma extrajudicial, y por razón de ciertos incumplimientos o dudas sobre cumplimiento, que no se especificaban, pero que se querían solventar. Múltiples sentencias del Tribunal Supremo (24 de octubre de 1941, 4 de noviembre de 1958, 19 de mayo de 1961, 28 de septiembre de 1965, 6 de octubre de 1967, etc.) admiten, sin duda, que la facultad de resolver las obligaciones recíprocas puede hacerse extrajudicialmente siempre que ambas partes la acepten por reconocer el incumplimiento de una o de ambas. La voluntad concorde es también soberana en este punto y apta para dejar, en esta resolución, verificada fuera de la vía judicial, todo lo impreciso que quiera los incumplimientos en concreto. Estas imprecisiones podrán dificultar luego un litigio que verse sobre el negocio de resolución, pero escapan a la calificación registral.

Lo que no podían por su sola voluntad concorde era dejar sin actuación el apartado final del artículo 1.124. Los terceros hipotecarios (del 32 y del 34) y todos los protegidos contra la acción rescisoria (1.295 y 1.298) nada tenían que temer de esta resolución convenida, como tampoco si hubiese sido actuada en vía judicial.

De todas maneras, colocados ya en este punto crucial, los temores y alegatos del Registrador vuelven a tener valor. Basta ver la sentencia de 21 de noviembre de 1963 para convencernos de la ambigua doctrina jurisprudencial sobre los efectos retroactivos de la resolución por el artículo 1.124, que, a veces, parecen reducirse al campo *inter partes* y, a veces, parecen detenerse solamente ante el tercero hipotecario, tan recortado, a su vez, por la doctrina. Pero para el Registrador no debían contar más terceros (hipotecarios o no) que los que resultasen del Registro: dejando a salvo los embargos y demás asientos practicados creo que podía inscribir las reventas, incluso con constancia de la cláusula resolutoria.

Tampoco deja de tener importancia, aunque de ello no se haga alarde en el recurso, el que las reventas se hacían como libres de cargas. No vamos a discutir aquí si son cargas las anotaciones de embargo, pero no cabe negar que esta afirmación de la escritura era otra fuente de ambigüedad, en cuanto parecía dar a entender que las partes creían que resolviendo, los embargos del tiempo intermedio debían morir.

Si no fuese por las serias razones de fondo, los reparos formales del Registrador carecían de trascendencia. Que el Registrador haya de hacer constar la naturaleza del derecho que se inscribe, el título de adquisición y la causa de ésta no era obstáculo para inscribir la escritura desde un punto de vista formal. Eran razones de fondo, enlazadas con profundas fisuras de nuestra doctrina, las que hacían ambigua la escritura y el asiento a practicar.

La razón última y prácticamente única del Centro Directivo para confirmar el auto y revocar la nota (pues los tres primeros considerandos no hacen sino crear el clima propicio) es que la escritura contiene un negocio extintivo de la compraventa de 1969, que las partes han configurado

a través de una nueva compraventa, cuya «causa *vendendi*» aflora en la especificación de motivos y que, como todo contrato nuevo, produce efectos sólo desde su fecha, por lo que huelga toda discusión sobre las vicisitudes y los derechos de tercero durante el período intermedio.

Es precisamente esto lo que al Registrador crea problemas: el que la escritura sea, a la vez, negocio extintivo de la compraventa primitiva y compraventa nueva es una flagrante contradicción rica en problemas para el período intermedio, porque cada una de esas cosas produce consecuencias distintas. Para el Presidente de la Audiencia y para la Dirección no hay contradicción, sino lógica relación de medio (venta nueva) a fin (resolución de la primitiva). ¿Quién tiene razón? Acaso ambos. Creo que antes de 27 de diciembre de 1973, el Registrador tenía razón; después de ese día, y sólo por virtud de la resolución de esa fecha, el Registrador deja de tener razón, porque las dudas ya han desaparecido. Ya sabemos todos que en este caso, en casos como éste (sin historia), la resolución operada por un contrato nuevo no produce ningún efecto hasta la fecha de éste respecto a las vicisitudes que hayan podido suceder en el período intermedio, así como respecto a los posibles derechos de terceros inscritos durante el mismo. Las dudas siguen existiendo en cuanto a las relaciones *inter partes* y respecto a los terceros extrarregistrales; pero respecto a ellos, la resolución parece indicar implícitamente que no deben preocuparle al Registrador.

T. C. G.