

A vueltas con el pacto de *lex commissoria*

Registered conditions subsequent, once again

por

FERNANDO AZOFRA VEGAS

Doctor en Derecho

Uría Menéndez Abogados, S.L.P.

RESUMEN: Mediante la inscripción de una condición resolutoria explícita, el vendedor de un inmueble con precio aplazado obtiene una eficaz herramienta de protección que le permite resolver la venta y readquirir el dominio del bien mediante la mera notificación judicial o notarial al comprador de su voluntad de resolver en caso de impago del precio en el plazo convenido, incluso en el caso de que el comprador no se aquiete o no consienta la resolución, y sin necesidad de obtener el refrendo judicial de la procedencia de la resolución. Gracias a la inscripción original de la condición resolutoria expresa, la resolución opera *erga omnes*, provocando la cancelación de los derechos inscritos o anotados sobre la finca vendida incluso si los terceros registrales se oponen y, nuevamente, sin necesidad de que el vendedor obtenga refrendo o confirmación judicial de la procedencia de la resolución. Cuando se combina una condición resolutoria explícita con una cláusula penal por la totalidad o parte del precio pagado por el comprador, que se establece expresamente por las partes como sanción en cualquier caso de cumplimiento total, parcial, irregular o tardío del precio aplazado, el vendedor debe poder reinscribir el bien a su favor sin consignar cantidad alguna a favor del comprador o los titulares registrales posteriores

(o consignando apenas el precio recibido no afectado por la cláusula penal), nuevamente incluso aunque el comprador o los terceros registrales no se aquieten o no consientan la resolución.

ABSTRACT: By means of the registration of a condition subsequent, the seller accepting a deferred purchase price is entitled to a powerful remedy whereby it may unwind the sale and reacquire the relevant asset by delivering a judicial or notarial notice of termination to the purchaser in case of price default, whether or not the purchaser objects to the termination and without the need for the seller to request and obtain court confirmation of the termination. Upon the registration of the condition subsequent at the land registry, the termination of the purchase and sale shall be binding on all third parties (i.e., erga omnes), hence enabling the seller to successfully obtain the cancellation of all rights registered or annotated on the asset sold, whether or not such third parties object to the cancellation and without the need for the seller to request and obtain court confirmation. When the registered condition subsequent is combined with a penalty in the amount of all or part of the purchase price from time to time paid by the purchaser, to be triggered as in case of late, full or partial default by the purchaser, the registered condition subsequent will enable the seller to reacquire the asset, without redelivering to the purchaser (or to any other registered title-holders) any portion of the purchase price already settled (or just redelivering the portion of the already paid purchase price exceeding the agreed-upon penalty), even if the purchaser or any other registered title-holders fail(s) to accept the asset transfer-back.

PALABRAS CLAVE: Condición resolutoria explícita. Condición resolutoria tácita. Pacto de *lex commissoria*.

KEY WORDS: Registered condition subsequent. Tacit condition subsequent. *Lex commissoria* covenant.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. LA RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO DEL ARTÍCULO 1504 CÓDIGO CIVIL: 1. LA DISTINCIÓN ENTRE LA RESOLUCIÓN GENERAL EX ARTÍCULO 1124 DEL CÓDIGO CIVIL Y LA RESOLUCIÓN EX ARTÍCULO 1504 DEL CÓDIGO CIVIL. 2. LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARTÍCULO 1504 DEL CÓDIGO CIVIL Y SU APLICACIÓN PRECISAMENTE A LOS CASOS EN LOS QUE CONSTE UN PACTO DE *LEX COMMISSORIA*. 3. LA JURISPRUDENCIA FAVORABLE A LA INTEGRACIÓN DE LA RESOLUCIÓN EX ARTÍCULO 1504 DEL CÓDIGO CIVIL COMO UN GÉNERO DENTRO DE LA ESPECIE DE LA RESOLUCIÓN GENERAL DEL ARTÍCULO 1124 DEL CÓDIGO CIVIL Y LA

JURISPRUDENCIA FAVORABLE A LA SINGULARIDAD DE LA RESOLUCIÓN *EX* ARTÍCULO 1504 DEL CÓDIGO CIVIL, EN ESPECIAL EN LOS CASOS DE PACTO DE *LEX COMMISSORIA*.—III. LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA.—IV. LA INCORRECCIÓN DE LA «*DOCTRINA TRADICIONAL*» DE LA DGSJFP *EN TORNO AL CONSENTIMIENTO, LA AQUIESCENCIA O LA NO OPOSICIÓN A LA RESOLUCIÓN POR PARTE DEL PERJUDICADO*: 1. LA INFRACCIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD. 2. LA INCORRECTA INTERPRETACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA.—V. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL Y DE CALIFICACIÓN Y LA «*DOCTRINA TRADICIONAL*» DE LA DGSJFP *EN TORNO A LAS CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPLÍCITAS*: 1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO PRIMER SISTEMA DE JUSTICIA PREVENTIVA EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO. 2. EL PRINCIPIO HIPOTECARIO DE LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL. 3. EL PRINCIPIO HIPOTECARIO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

De la «*Ética a Nicómaco*» de ARISTÓTELES arranca un antiguo proverbio: «*Una golondrina no hace verano, ni una virtud bienaventurado*». Un hecho aislado o, si se quiere, una excepción, no explica la regla. Pero no hay verano sin golondrinas, ni bienaventuranza sin virtudes. Yo quise ver en la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado («DGRN») de 29 de agosto de 2019 (*RJ* 2019, 4253) la golondrina que aventura, por fin, el verano que sucede al invierno que, en materia de condición resolutoria expresa («CRE»), padecemos nada más y nada menos que desde 1982. Aunque, lamentablemente, hemos visto algunos cuervos y grajos desde agosto de 2019, no podemos perder la esperanza, porque también han seguido llegando golondrinas y es seguro que tendremos finalmente verano.

El verano es la plena eficacia, en sede registral, de la resolución de la venta con precio aplazado en la que se ha pactado e inscrito una CRE en caso de falta de pago del precio en el plazo convenido, mediante la mera notificación judicial o notarial al comprador de la resolución, notificación que debiera ser bastante para provocar la reinscripción del dominio de la finca vendida a favor del vendedor aunque el comprador no consienta o incluso se oponga a la resolución, así como para la cancelación de los derechos inscritos o anotados sobre la finca vendida tras la inscripción de la CRE, nuevamente, aunque los terceros registrales no consientan o se opongan a la cancelación, y sin que la readquisición del dominio y la cancelación de los derechos de los terceros registrales exijan que el vendedor obtenga una sentencia judicial a su favor. Es verano que, en los casos en los que la CRE

se combina con una cláusula penal sobre la totalidad o parte del precio pagado al vendedor, para el caso de impago total, parcial o irregular del precio aplazado, el vendedor que ejercita la CRE no tiene que consignar el precio pagado (o la parte del precio pagado afectado por la cláusula penal) a favor del comprador o de los terceros registrales como condición para la reinscripción del dominio de la finca vendida a favor del vendedor y para la cancelación de los derechos de los terceros registrales.

Estas conclusiones fueron confirmadas por la citada Resolución de la DGRN de 29 de agosto de 2019 (*RJ* 2019, 4253), y contrariadas por la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 25 de julio de 2019 (Boletín Oficial de la Generalidad de Cataluña núm. 7934, de 7 de agosto) (un grajo). Esta última resolución sin embargo ha sido anulada mediante sentencia (no firme) del Juzgado de Primera Instancia núm. 47 de Barcelona de 4 de junio de 2020 (*JUR* 2020, 284695) (otra golondrina). El recurso interpuesto por la Generalidad de Cataluña frente a la citada Resolución de la DGRN de 29 de agosto de 2019 ha sido inadmitido por falta de jurisdicción mediante auto núm. 593, 2021 de 6 de mayo de 2021 de la sección 3.º de la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional (no firme) (una golondrina más).

Sin embargo, la doctrina de la RDGRN de 29 de agosto de 2019 ha sido posteriormente soslayada en dos resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública («DGSJFP») de 2020 (Resoluciones de 6 de marzo y 10 de junio de 2020, *RJ* 2020, 2949 y 2020, 3375, respectivamente) y en dos de 2021 (la Resolución de 15 de enero de 2021, *RJ* 2021, 219 y la de 3 de febrero, BOE núm. 42, de 18 de febrero de 2021), volviendo la Dirección General a lo que podríamos llamar «*doctrina tradicional*» sobre la CRE, a saber, que la reinscripción del dominio a favor del vendedor que ejercita una CRE inscrita exige:

- 1) la consignación del precio recibido por el vendedor en todo caso (incluso cuando se haya pactado una cláusula penal a favor del vendedor y conste debidamente inscrita),
- 2) la falta de oposición, el allanamiento o la aquiescencia del comprador perjudicado y, de existir, de los terceros registrales.

La RDGSJFP de 15 de enero de 2021 (*RJ* 2021, 219) estima el recurso en cuanto al primer defecto de la nota de calificación, relativo a la falta de consignación del precio recibido a favor del comprador (endosando la doctrina sentada en la RDGRN de 29 de agosto de 2019), pero confirma el segundo defecto de la nota de calificación, en cuanto a la improcedencia de la reinscripción del dominio a favor del vendedor en caso de oposición del comprador, conforme a su «*doctrina reiterada*»:

«El segundo de los defectos señalados es que se ha producido la oposición por la parte compradora a la resolución. Resulta de los hechos que el 8 de septiembre de 2020, mediante diligencia, se recoge la contestación de la compradora, que entre otras manifestaciones y alegaciones en las que basa su oposición a la resolución comunicada, expresa lo siguiente: “que se impugna expresamente la escritura de compraventa por cuestiones relacionadas con los representantes legales de la fundación compradora”, y “se impugna resolución del contrato de compraventa que se pretende por y la cláusula penal que quiere ejecutar; siendo en todo caso los Juzgados y Tribunales de Justicia los que deberán apreciar la legalidad o no del contrato de compraventa y/o de la condición resolutoria y cláusula penal que se pretende ejecutar por...”».

En este punto, es doctrina reiterada de esta Dirección General (Resoluciones de 6 de marzo y 10 de junio de 2020), que “... segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995)”.

Por tanto, en cuanto a este punto, no puede más que confirmarse el defecto señalado».

En las siguientes líneas, se contesta nuevamente la doctrina «tradicional» de la Dirección General respecto de la necesidad de aquietamiento, aceptación o no oposición del comprador y de los terceros registrales, como condición para la reinscripción de la finca vendida a favor del vendedor que ejercita una CRE inscrita.

II. LA RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO DEL ARTÍCULO 1504 CÓDIGO CIVIL

1. LA DISTINCIÓN ENTRE LA RESOLUCIÓN GENERAL EX ARTÍCULO 1124 DEL CÓDIGO CIVIL Y LA RESOLUCIÓN EX ARTÍCULO 1504 DEL CÓDIGO CIVIL

La resolución con base en el pacto de *lex commissoria* que el artículo 1504 del Código civil autoriza (y que los arts. 9.2.^a, 11 y 23 LH y 59 y 175.6.^a RH desarrollan) es sustancialmente diferente de la resolución implícita en los con-

tratos sinalagmáticos en caso de incumplimiento de las obligaciones recíprocas consagrado en el artículo 1124 del Código civil. Como luego expondré, la «*doctrina tradicional*» de la DGRN sobre la CRE se apoya, indebidamente, en los conceptos y en la jurisprudencia propios de la resolución contractual por incumplimiento del artículo 1124 del Código civil, en lugar de usar los conceptos y la jurisprudencia propia de la resolución de contratos de compraventa inmobiliaria con precio aplazado del artículo 1504 del Código civil y, en particular, los conceptos y la jurisprudencia específicamente aplicables en los casos en los que las partes han atribuido expresamente carácter resolutorio a la falta de pago del precio en el plazo convenido (pacto de *lex commissoria*).

En la resolución del artículo 1124 del Código civil, la parte *in bonis* puede elegir entre exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, surgiendo a su favor en ambos casos derecho a la indemnización de los daños y perjuicios. Pero la determinación por la resolución del contratante *in bonis* no es definitiva o incondicionada. La resolución, si opta por ella, puede quedar condicionada a que, si el contratante incumplidor así lo solicita, el tribunal pueda apreciar que median «*causas que le autoricen para señalar plazo*». Cabe así que, habiéndose producido el incumplimiento de la prestación, conceda el tribunal una moratoria judicial que habilite la procedencia del pago dentro del plazo concedido, privando así de eficacia a la resolución por la que haya podido optar el contratante *in bonis*. Por eso, la resolución *ex* artículo 1124 del Código civil «*nada tiene que ver [...] con la condición resolutoria*», pues al amparo de este artículo se habilita una «*acción resolutoria de la compraventa a ejercitar ante los Tribunales, sin perjuicio de que el vendedor la declare, si bien haciéndola efectiva judicialmente de tener que proceder en ejecución judicial*»¹, cuyos efectos se circunscriben a las partes («*sin perjuicio de los derechos de terceros adquirente, con arreglo a los arts 1295 y 1298 y a las disposiciones de la LH*» como el propio art. 1124 CC recuerda), incluso siendo el contrato en cuestión una compraventa inmobiliaria con pago aplazado. Precisamente por eso, nuestra Ley Hipotecaria atribuye nula relevancia real a la expresión del aplazamiento de pago en la inscripción de la compraventa, conforme establece el artículo 11 LH, «*a menos que [...] se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita*».

La significación desde luego primaria del párrafo tercero del artículo 1124 del Código civil era atribuir al tribunal la facultad de valorar la entidad y las circunstancias del incumplimiento de forma que, concurriendo causas justificadas, podría «*señalar plazo*», permitiendo al contratante *in malis* cumplir en ese momento y evitar de esta forma la resolución del contrato, salvo que el tribunal considerase el cumplimiento excesivamente tardío.

La resolución *ex* artículo 1124 del Código civil no opera *ex tunc*, sino que destruye la eficacia del contrato de forma sobrevenida, dejando a salvo los derechos de los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe.

Estos específicos rasgos de la resolución por incumplimiento al amparo del artículo 1124 del Código civil (carácter meramente contractual, interpartes; carácter *ex nunc* de la ineficacia que produce en las obligaciones contractuales) la separan con nitidez de la CRE inscrita en el registro de la propiedad.

El incumplimiento que autoriza la resolución *ex* artículo 1124 del Código civil ha de ser un incumplimiento esencial e imputable al contratante infractor de sus obligaciones. La postura del Tribunal Supremo ha evolucionado desde la exigencia de una «*voluntad deliberadamente rebelde contraria al cumplimiento*», a una concepción del incumplimiento resolutorio que se funda sobre la trascendencia y las consecuencias para la esfera patrimonial del contratante *in bonis* de la falta de cumplimiento del contratante infractor, en línea con las tendencias del derecho europeo e internacional de contratos. Así, la STS de 5 de abril de 2006 (*RJ* 2006, 1921) señala:

«Esta tendencia se ajusta a los modernos planteamientos sobre incumplimiento contenidos en el Convenio de Viena sobre Compraventa Internacional de Mercaderías, ratificada por España en 1991, cuyo artículo 25 considera esencial el incumplimiento de un contrato «cuando cause a la otra parte un perjuicio tal que la prive sustancialmente de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato», norma que debe servirnos para integrar el artículo 1124 del Código civil en el momento actual; en un sentido parecido se pronuncia el artículo 8:103, c) de los Principios del Derecho europeo de contratos».

Esta misma posición del Tribunal Supremo se refleja en numerosas decisiones, como las Sentencias de 10 de octubre de 2005 (*RJ* 2005, 8576), 31 de octubre de 2006 (*RJ* 2006, 8405), 22 de diciembre de 2006 (*RJ* 2006, 8074), 23 de julio de 2007 (*RJ* 2007, 4702) y 17 de enero de 2008 (*RJ* 2008, 209).

Una característica esencial de la resolución *ex* 1124 del Código civil es, precisamente, su falta de automatismo. La STS de 10 de julio de 2003 (*RJ* 2003, 4339) entiende que la resolución se ejercita mediante una declaración de voluntad recepticia del contratante *in bonis*, y que la intervención judicial se ciñe a determinar si la resolución declarada está bien hecha o no, a la vista de las circunstancias y la satisfacción de los requisitos legitimadores de la declaración resolutoria, de modo que la confirmación por el tribunal tiene eficacia meramente declarativa del efecto resolutorio ya producido (en el mismo sentido, la STS de 26 de noviembre de 2006, *RJ* 2007, 400).

Finalmente, es hoy una posición jurisprudencial unánime (y mayoritaria entre la doctrina) que la regla del artículo 1124 del Código civil debe entenderse como una norma de derecho dispositivo, que permite a las partes, en uso de su autonomía de la voluntad (art. 1.255 CC), desplazarla regulando en el contrato qué incumplimiento debe tener carácter resolutorio, con

independencia de su objetiva naturaleza, entidad o gravedad. Lo acordado por las partes como incumplimiento que faculta a una parte o a ambas la resolución del contrato, habrá de considerarse que reviste carácter resolutorio, aunque en abstracto ese incumplimiento identificado por las partes no tuviera por sí mismo entidad o gravedad suficiente bajo el artículo 1124 del Código civil para desencadenar el remedio resolutorio, como señalan las SSTs de 11 de abril de 2003, *RJ* 2003, 3579, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco MARÍN CASTÁN; 5 de diciembre de 2003, *RJ* 2003, 8786, ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ; 5 de octubre de 2006, *RJ* 2006, 6563, ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso VILLAGÓMEZ RODIL; 19 de mayo de 2009, *RJ* 2009, 3181, ponente: Excmo. Sr. D. José Ramón FERRÁNDIZ GABRIEL; 1 de febrero de 2010, *RJ* 2010, 419, ponente: Excmo. Sr. D. José Ramón FERRÁNDIZ GABRIEL; 16 de mayo de 2012, *RJ* 2012, 6351, ponente: Excmo. Sr. D. Rafael GIMENO-BAYÓN COBOS; 15 de noviembre de 2012, *RJ* 2013, 19, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier ARROYO FIESTAS; 29 de noviembre de 2012, *RJ* 2013, 191, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier ARROYO FIESTAS; 26 de febrero de 2013, *RJ* 2013, 4935, ponente: Excmo. Sr. D. Rafael GIMENO-BAYÓN COBOS; 13 de noviembre de 2013, *RJ* 2013, 7446, ponente: Excmo. Sr. D. Antonio SALAS CARCELLER y 5 de febrero de 2014, *RJ* 2014, 825, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier ARROYO FIESTAS.

El Tribunal Supremo, en aplicación de la libertad de configuración de las partes del alcance del incumplimiento resolutorio, ha confirmado la resolución del contrato por incumplimientos de obligaciones no esenciales en abstracto, pero previstas con tal carácter en el contrato o que afectan o previsiblemente van a afectar apreciablemente al interés del otro contratante: cargas urbanísticas del inmueble vendido (STS de 10 de febrero de 2012, *RJ* 2012, 4523); no elevación a público del contrato (STS de 28 de febrero de 2012, *RJ* 2012, 4632); previsión de servicios «*de máxima calidad*» que no se observan (STS de 4 de abril de 2012, *RJ* 2012, 5734); falta de licencia de primera ocupación, si se previó esta como obligación principal o si se puede considerar que no se concederá en un plazo razonable (SSTS de 10 de septiembre de 2012 —del Pleno— *RJ* 2013, 2266; 6 de marzo de 2013, *RJ* 2013, 3150; 11 de marzo de 2013, *RJ* 2013, 2591; 10 de junio de 2013, *RJ* 2013, 3944; 17 de enero de 2014, *RJ* 2014, 1266; 19 de febrero de 2014, *RJ* 2014, 960); cambio de ubicación de aire acondicionado que produce más ruido en vivienda (STS de 16 de noviembre de 2012, *RJ* 2013, 1615); frustración de legítimas expectativas sobre vistas desde la vivienda (STS de 22 de noviembre de 2012, *RJ* 2012, 10438); incumplimiento de compromiso expreso o implícito de conseguir subrogación en el préstamo hipotecario (SSTS de 16 de enero de 2013, *RJ* 2013, 3254; 24 de abril de 2013, *RJ* 2013, 3162); incumplimiento de garantías legales por cantidades a cuenta (SSTS

de 11 de abril de 2013, *RJ* 2013, 3490; o de 19 de julio de 2013, *RJ* 2013, 498); falta de licencia de obras (STS de 24 de septiembre de 2013, *RJ* 2013, 3490); o la falta de cancelación registral de una carga pagada, si el bien se vendió como «libre de cargas» (STS de 7 de febrero de 2014, *RJ* 2014, 1321).

En los términos de la STS de 28 de noviembre de 2012, *RJ* 2013, 187, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco MARÍN CASTÁN:

«Precisamente por aplicación del artículo 1091 del Código civil, que atribuye fuerza de ley a las obligaciones nacidas de los contratos e impone su cumplimiento al tenor de los mismos, en relación con el artículo 1255 del mismo Código, que permite a los contratantes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral o al orden público, un contrato puede contener cláusulas de resolución específicas que, por voluntad de las partes, eliminan toda controversia ulterior acerca de si, conforme al artículo 1124 del Código civil [...] la cláusula resolutoria prevista tiene o no el carácter de incumplimiento grave, como también acerca de sus consecuencias».

O la STS de 8 de marzo de 2011, *RJ* 2011, 2759, ponente Excmo. Sr. D. José Ramón FERRÁNDIZ GABRIEL:

«De esa condición [de incumplimiento esencial] se hace merecedor, entre otros, el incumplimiento de exigencia cualitativa, cuantitativa o circunstancial que hubiera recibido la calificación de esencial por voluntad, expresa o implícita, de las partes contratantes, a las que corresponde crear la «lex privata» por la que quieren regular su relación jurídica».

En la doctrina, es mayoritaria la postura que otorga al artículo 1124 del Código civil carácter dispositivo, desplazable por pacto (PANTALEÓN PRIETO², MONTÉS PENADÉS³, CLEMENTE MEORO⁴, ÁLVAREZ VIGARAY⁵, PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO⁶, GARCÍA AMIGO⁷, IRURZUN GOICOA⁸, DÍAZ MORENO⁹, BASOZABAL ARRUÉ¹⁰, INFANTE RUÍZ¹¹, MOLL DE ALBA¹², y RODRÍGUEZ-ROSADO¹³). La tesis contraria se defiende por BERCOVITZ¹⁴, CARRASCO PERERA¹⁵, GONZÁLEZ PACANOWSKA¹⁶ o VERDERA SERVER¹⁷.

Frente a todo ello, la resolución ex artículo 1504 del Código civil tiene caracteres distintivos singulares:

1) La resolución tiene lugar *ipso iure* («de pleno derecho») y no *officio iudicis*. «La resolución no tiene lugar incontinenti»; «En cuanto el vendedor haya comunicado al comprador [...] su voluntad de resolver, la condición resolutoria entra en acción con eficacia *ex tunc*. Esta y el hecho del impago del precio

aplazado constituye el factum por el cual la ley hace operar automáticamente la condición resolutoria pactada»¹⁸. En palabras de la STS de 5 de diciembre de 2003, RJ 2003, 8786, ponente Excmo. Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ: «El artículo 1504 del Código civil exige el requerimiento previo, para dar lugar a la resolución del contrato de compraventa de bien inmueble por falta de pago del precio, aunque medie, como en el presente caso, el pacto expreso de lex commissoria; cuyo requerimiento implica una intimación a que el comprador se avenga a resolver la obligación y a no poner obstáculos a ese modo de extinguirla (como dicen las Sentencias de 28 de enero de 1999, RJ 1999, 328 y 24 de julio de 1999, RJ 1999, 6356), declaración unilateral de voluntad a la que la ley anuda un efecto resolutorio (Sentencias de 30 de diciembre de 1997, RJ 1997, 9193 y 27 de febrero de 1999, RJ 1999, 1417)».

2) La resolución ex artículo 1504 del Código civil tiene efecto *ex tunc*. «En efecto, como señaló la reciente Sentencia de 20 de septiembre de 2006, RJ 2006, 8401), “el pacto comisorio contemplado en el artículo 1504 del Código civil [...] constituye, como dice la Sentencia de 5 de diciembre de 2003, una garantía para el vendedor. El incumplimiento de la obligación de pago, siempre básico y esencial, produce el efecto de resolver el contrato de compraventa con efectos ‘ex tunc’, retornando a la situación jurídica preexistente, como si el negocio no se hubiere concluido, quedando resueltos los derechos que se hubieren constituido (Sentencias de 11 de junio de 1991, RJ 1991, 4444, 24 de julio de 1999, RJ 1999, 6356 y 5 de diciembre de 2003, RJ 2003, 8786)”» (STS de 3 de abril de 2007, RJ 2007, 1756, ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio SIERRA GIL DE LA CUESTA).

«El artículo 1504 exige —haya o no pacto comisorio— que el vendedor haga al comprador un requerimiento, judicial o notarialmente. Este requerimiento no es una intimación a que haga algo, en este caso, a que pague el precio, sino que es la declaración de voluntad del vendedor, dirigida al comprador que no ha pagado, formal y expresa, de que ha optado por la resolución» (STS de 3 de diciembre de 2004, RJ 2004, 7910, ponente Excmo. Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ).

La doctrina comparte sin fisuras esta nota: «Los efectos del pacto de ley comisorio, en su actuación por impago del precio aplazado y por la opción resolutoria del vendedor, en definitiva, se circunscriben al efecto fundamental extintivo o destructor, con retroacción, derivado del cumplimiento de la condición resolutoria establecida, que hace como si la venta de la finca no hubiera tenido lugar»¹⁹.

La eficacia de la CRE se anuda, para nuestra jurisprudencia, al acto volitivo del vendedor de dar por resuelta la venta por el incumplimiento del comprador del pago del precio aplazado, a la mera y soberana voluntad del vendedor comunicada al comprador, sin ningún otro requisito o condición (SSTS de 9 de marzo de 1990, RJ 1990, 1684, ponente: Excmo. Sr. D. Rafael CASARES CÓRDOBA o 10 de diciembre de 2001, RJ 2002, 1029, ponente:

Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE). Lo único preciso es que esa declaración sea expresa y terminante, y con la forma notarial o judicial exigida, no cabiendo la ambigüedad, ni el silencio (STS de 26 de diciembre de 1996, *RJ* 1996, 9279, ponente: Excmo. Sr. D. Antonio GULLÓN BALLESTEROS).

La notificación al comprador produce *ipso iure*, de modo automático, la resolución de la venta, por lo que la sentencia judicial que eventualmente se dicte es meramente declarativa y no constitutiva (SSTS de 20 de febrero de 1995, *RJ* 1995, 885, ponente: Excmo. Sr. D. Jesús MARINA MARTÍNEZ-PARDO, 21 de junio de 1996, *RJ* 1996, 5108, ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio SIERRA GIL DE LA CUESTA). Por ello, los efectos resolutorios ya se han producido *ipso iure* (fruto del requerimiento, como enfatizan las SSTS de 18 de octubre de 1994, *RJ* 1994, 7486, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo FERNÁNDEZ-CID DE TEMES, 7 de noviembre de 1996, *RJ* 1996, 7914, ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso VILLAGÓMEZ RODIL, 19 de julio de 2010, *RJ* 2010, 6557, ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ y 18 de enero de 2013, *RJ* 2013, 1820, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier ARROYO FIESTAS) y *ex tunc*, desde la celebración del negocio, esto es, como si no se hubiera celebrado (entre otras, las SSTS de 11 de junio de 1991, *RJ* 1991, 4444, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo FERNÁNDEZ-CID DE TEMES, 11 de octubre de 1995, *RJ* 1995, 7405, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo FERNÁNDEZ-CID DE TEMES, 24 de julio de 1999, *RJ* 1999, 6356, ponente: Excmo. Sr. D. Pedro GONZÁLEZ POVEDA, 15 de julio de 2003, *RJ* 2003, 4636, ponente: Excmo. Sr. D. Jesús CORBAL FERNÁNDEZ y 4 de julio de 2011, *RJ* 2011, 5964, ponente: Excmo. Sr. D. Juan Antonio XIOL RÍOS).

De modo que, si la sentencia la reconoce bien hecha, declarará lo ya constituido (con efecto retroactivo) por la resolución (SSTS de 23 de enero de 1999, *RJ* 1999, 419, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo FERNÁNDEZ-CID DE TEMES y 15 de diciembre de 2011, *RJ* 2012, 295, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier ARROYO FIESTAS); y si la considera mal hecha, la declarará no operada (o «*la rechaza*» conforme a la STS de 30 de mayo de 2012, *RJ* 2012, 6546, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco MARÍN CASTÁN), y lo hecho —fruto del carácter constitutivo de la resolución— se deshará²⁰.

Por eso, se ha dicho que la resolución contractual *ex* artículo 1504 del Código civil no tiene base bilateral ni judicial, sino puramente unilateral, pues produce sus efectos sin necesidad de contar con el consentimiento de la contraparte, y aunque la contraparte no se allane u objete (SSTS de 29 de abril de 1998, *RJ* 1998, 3269, ponente: Excmo. Sr. D. Antonio GULLÓN y de 28 de enero de 1999, *RJ* 1999, 328, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo FERNÁNDEZ-CID DE TEMES). De ahí que la STS de 17 de julio de 2007, *RJ* 2007, 4939, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE, en esta misma línea, señale que la resolución se produce automáticamente por la notificación notarial de resolución al comprador, sin perjuicio de poder dis-

cutirla el comprador en juicio, que obviamente no impide la venta de la finca por el vendedor a otra persona (esto es, se presupone que la reinscripción del dominio a favor del vendedor —que permite su venta a tercero— tiene lugar aunque el comprador discuta en juicio su procedencia u oportunidad).

3) Por último, y aunque este quizá sea el único elemento polémico a la vista de la jurisprudencia que luego se señalará, en la resolución *ex* artículo 1504 del Código civil no cabe integración o moderación judicial alguna, ni resulta relevante la valoración por el juez de la entidad objetiva de la gravedad o seriedad del incumplimiento del pago (cuantitativo, temporal, etc.). «*Resulta indudable que el artículo 1504 del Código civil quiere excluir la aplicación del artículo 1124, párrafo tercero*»²¹. Practicado el requerimiento resolutorio del vendedor, el juez no puede ya conceder plazo de cumplimiento (SSTS de 4 de diciembre de 1999, *RJ* 1999, 9011, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco MORALES; y 29 de diciembre de 1997, *RJ* 1997, 9605, ponente: Excmo. Sr. D. Luis MARTÍNEZ-CALCERRADA GÓMEZ).

«[...] cuando [el comprador] trató de abonar la cantidad últimamente aludida fue después de haber recibido el expresado requerimiento resolutorio del contrato, acerca de lo cual también tiene declarado esta Sala que, una vez hecho por el vendedor al comprador el requerimiento resolutorio a que se refiere el artículo 1504 del Código civil, no puede el juez concederle un nuevo plazo o moratoria para el pago —Sentencias de 26 de enero de 1988 (*RJ* 1988, 1147), 2 de junio de 1989 (*RJ* 1989, 4287), 9 de marzo de 1990 (*RJ* 1990, 1684), entre otras—.» (STS de 7 de junio de 1991, *RJ* 1991, 4430, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco MORALES MORALES).

Y es que, mientras que en la solución *ex* artículo 1124 del Código civil «*puede el juez constatar la existencia de un verdadero incumplimiento, y la concurrencia de circunstancias que autorizan a conceder plazo [...] [e]n el supuesto del artículo 1504, el juez se ha de limitar a comprobar la carencia de ejecución de la prestación en el tiempo convenido, y en ningún caso puede conceder mayor dilación*»²².

Tales perfiles tienen particular aplicación no en cualquier compraventa inmobiliaria con precio aplazado, sino cuando, específicamente, se pacta la posibilidad de resolución por falta de pago del precio aplazado al tiempo debido, como ocurre en este caso.

2. LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARTÍCULO 1504 CÓDIGO CIVIL Y SU APLICACIÓN PRECISAMENTE A LOS CASOS EN LOS QUE CONSTE UN PACTO DE *LEX COMMISSORIA*

Es este pacto de *lex commissoria* al que específicamente se refieren los artículos 11 LH y 59 RH como la «*estipulación agregada al contrato de*

compraventa de bienes inmuebles en cuya virtud, la falta de pago de todo o parte del precio aplazado dentro del tiempo convenido da lugar de pleno derecho a la resolución del contrato una vez efectuada por el vendedor, o por sus causahabientes, al comprador (o a sus causahabientes) la notificación, judicial o notarial, haciéndole saber que ha decidido optar por la resolución»²³.

Pacto que, arrancando del derecho romano («*Cum venditor fundi in lege ita caverit: si ad diem pecunia soluta non sit, ut fundus inemptus sit*», Digesto 18, 3, 2), pasa al derecho intermedio, en el que se añade precisamente el requisito de la comunicación al comprador para que pudiera darse por cumplida la CRE pactada y surtir sus efectos extintivos respecto de la venta, y se codifica finalmente en el artículo 1504 del Código civil (tras incluirse como art. 1433 del proyecto de CC de 1851), siguiendo de cerca la estela del artículo 1656 del Código civil francés:

«Si se ha estipulado en la venta de inmuebles que, por falta de pago del precio dentro del plazo convenido, la venta quedará resuelta de pleno derecho, el adquirente puede, sin embargo, pagar después de la expiración del plazo, en tanto no haya sido puesto en mora por un requerimiento; pero después de este requerimiento, el juez no puede concederle nuevo plazo».

Así lo reconoce la STS de 4 de julio de 2005, RJ 2005, 5275, ponente. Excmo. Sr. D. José Ramón FERRÁNDIZ GABRIEL:

*«El pacto por el que vendedor y comprador consienten en que, si el precio no se paga en el día señalado, se resuelva automáticamente el vínculo contractual, previsto en el Digesto (18.3.2: *quum venditor fundi in lege ita caverit: «si ad diem pecunia soluta non sit, ut fundus inemptus sit»*, ita accipitur inemptus esse fundus, si venditor eum esse velit, quia id venditoris causa caveretur), declarado válido en las Partidas (5.5.38: *otrosi dezimos que si el vendedor, e el comprador pone pleyto entresi que el comprador pague el precio a dia señalado e si no lo pagare aquel dia que sea desfecha porende la vendida, que tal pleyto como este es valedero... e desfazese la vendida*), así como en el Proyecto de Código civil de 1851 (art. 1433), que lo tomó del artículo 1656 del Código francés, está sujeto en el artículo 1504 del Código civil a una limitación de la autonomía de la voluntad de las partes, pues, al permitir al comprador un pago liberatorio retrasado, pese a que lo pactado hubiera sido otra cosa, priva de entidad resolutoria al mero incumplimiento, mientras no haya sido requerido el deudor por el vendedor, por vía judicial o notarial».*

El codificador de 1889 incurre sin embargo en un desliz del que no adolece el modelo francés: mientras que el artículo 1656 del Código francés es aplicable exclusivamente «[s]i se ha estipulado en la venta de inmuebles que, por falta de pago del precio dentro del plazo convenido, la venta quedará

resuelta de pleno derecho», el artículo 1504 del Código civil recoge el régimen aplicable a la venta de bienes inmuebles, «*aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato*» y, en consecuencia, en una interpretación literal, a toda compraventa inmobiliaria con precio aplazado, tanto cuando se haya pactado una *lex commissoria*, como cuando no. Desde un punto de vista gramatical, la locución «*aun cuando*» puede tanto introducir una subordinada concesiva (actuando como equivalente a «*aunque*») como una subordinada inclusiva (actuando como equivalente a «*incluso*»). Gramaticalmente, por tanto, puede interpretarse correctamente el precepto en el sentido de que en la compraventa de inmuebles el comprador podrá pagar tardíamente «*aunque*» se hubiere pactado la resolución del contrato de pleno derecho por falta de pago del precio en el plazo convenido, o «*incluso*» si se hubiere pactado la resolución del contrato de pleno derecho por falta de pago del precio en el plazo convenido.

El análisis de los antecedentes históricos del artículo 1504 del Código civil, tanto en el derecho romano, como en el derecho intermedio en España y Francia, y el artículo 1656 del Código francés, lleva a la conclusión sin embargo de que el ámbito correcto de aplicación del artículo 1504 del Código civil debiera ser, única y exclusivamente, la compraventa con pacto de *lex commissoria*²⁴. De forma que, faltando una CRE, la resolución de una compraventa inmobiliaria con precio aplazado debería operar conforme a la regla general de la resolución del artículo 1124 del Código civil, a la que remite el artículo 1506 del Código civil:

*«Rigurosamente entendido, el artículo 1504 se aplica a las compraventas con pacto resolutorio expreso, aunque este pacto prevé una resolución automática o de pleno derecho. En el mismo sentido, si el pacto resolutorio expreso falta, la resolución solo puede entrar en juego por la vía del artículo 1124 [...]»*²⁵.

*«Pero si en el primer caso [cuando hay condición resolutoria expresa] su función [la del artículo 1504 CC] es clara, impidiendo el efecto automático del pacto resolutorio, y privando en contrapartida al comprador de la posibilidad de obtener más plazo una vez que ya ha sido requerido, en el segundo [cuando no hay pacto de lex commissoria], como luego se dirá, su función es menos clara, ya que la interpretación hoy sostenida por el Tribunal Supremo parece no ver otra finalidad que la ya mencionada exclusión de la prórroga del plazo, sin beneficio reseñable alguno para el comprador»*²⁶.

«Tal y como las cosas se presentan ahora, la distinción entre el supuesto del artículo 1504 y la hipótesis del 1124 se produce con entera facilidad cuando se piensa en el concreto problema que trata de resolver el precepto del artículo 1504: el vendedor ha entregado la cosa, ha transcurrido el plazo sin que el comprador haya pagado el precio, y estaba convenido expresamente que se resolvería de pleno derecho la relación derivada del contrato de compraventa. Este es un supuesto

claramente comprendido en el artículo 1504 [...] Son por el contrario muy dudosos los supuestos de falta de pacto expreso»; «En una compraventa de bienes inmuebles, en la que nada se ha dicho sobre la resolución, se habrá de aplicar el régimen general que, por remisión de artículo 1506, será el del artículo 1124»²⁷.

El sentido que introduce la locución «*aun cuando*» no es por tanto imponer la aplicación del precepto tanto cuando se ha pactado una condición resolutoria expresa como cuando no (que sería la interpretación gramatical correcta si esa locución tuviera el valor de la conjunción «*aunque*», como hacía expresamente el art. 1433 del proyecto de Código civil de 1851²⁸), sino entender aplicable el precepto cuando se ha pactado una condición resolutoria expresa (y solo en ese caso) *incluso* si se hubiera pactado que la llegada del plazo sin haberse verificado el pago producirá automáticamente la resolución de la venta. El codificador no quiere extender este precepto a cualquier compraventa inmobiliaria con precio aplazado (aunque no tenga pacto de *lex commissoria*), sino apenas a las compraventas con precio aplazado con pacto de *lex commissoria*, pero incluso en el caso de que el pacto de *lex commissoria* acordado adoptase la formulación extrema del «*dies interpellat pro homine*»: incluso habiéndose pactado expresamente la resolución de pleno derecho de la venta por la llegada del término sin haberse verificado el pago, puede el comprador pagar tardíamente (impidiendo la resolución de la venta) «*interin no haya sido requerido [de resolución] judicialmente o por acta notarial*» por el vendedor²⁹.

3. La jurisprudencia favorable a la integración de la resolución *ex* artículo 1504 del Código civil como un género dentro de la especie de la resolución general del artículo 1124 del Código civil y la jurisprudencia favorable a la singularidad de la resolución *ex* artículo 1504 del Código civil, en especial en los casos de pacto de *lex commissoria*.

Pese a lo anterior, de la utilización en el artículo 1504 del Código civil de las partículas «*aun cuando*» en lugar de solamente «*cundo*» ha resultado una jurisprudencia que, durante décadas, aplica el artículo 1504 del Código civil a toda compraventa inmobiliaria con precio aplazado, pese a que no se hubiera pactado una *lex commissoria* y, lo que es más grave, una jurisprudencia y doctrinas —aquí sí, ya superadas— que permitía integrar el artículo 1504 del Código civil con los conceptos y la jurisprudencia del artículo 1124 del Código civil en torno a la relevancia o entidad de la prestación de pago del precio incumplida incluso (aunque es verdad que excepcionalmente, como se refleja más abajo) en casos en los que existía un pacto de *lex commissoria*.

Si bien es dable conceder que esta doctrina jurisprudencial favorable a integrar la resolución *ex* artículo 1504 del Código civil con las categorías de la resolución general del artículo 1124 del Código civil ha sido mayoritaria desde la década de los cuarenta hasta fechas recientes, ha convivido con otra línea jurisprudencial favorable a autonomizar o independizar la

resolución del artículo 1504 del Código civil de los conceptos propios de la resolución general del artículo 1124 del Código civil (en particular, en torno a la entidad o gravedad del incumplimiento), en especial en los casos en los que existía pacto de *lex commissoria*; una línea jurisprudencial más objetiva, que anuda la resolución a la mera notificación del vendedor ante el impago del precio aplazado en el plazo debido, cualquiera que haya sido la relevancia o entidad temporal o cuantitativa del impago. Es una línea que se abre con la STS de 13 de febrero de 1959 (*RJ* 1959, 479) que luego analizaré detenidamente.

La primera sentencia que abre la doctrina jurisprudencial favorable a la integración del artículo 1504 y el artículo 1124 del Código civil (la STS de 28 de enero de 1944, *RJ* 1944, 223, ponente: Excmo. Sr. D. Manuel DE LA PLAZA) es, curiosamente, una sentencia sobre una compraventa en la que no existía cláusula resolutoria explícita (el Tribunal Supremo no concede la resolución porque el vendedor había aceptado un pago parcial después de expirado el plazo y en la víspera de la resolución, lo que conduce al tribunal a concluir que había habido una prórroga tácita).

La Prof.^a GREGORACI³⁰ ha hecho un análisis pormenorizado de 250 sentencias del Tribunal Supremo, dictadas entre los años 1959 y 2014 en las que se acoge esta doctrina, para llegar a la conclusión de que, de esas 250 sentencias, en tan solo 76 había, en efecto, una CRE. De estas 76, en 41 casos, el Supremo estimó la pretensión resolutoria del vendedor, mientras que en 33 la desestimó. Pero las razones de la desestimación de la resolución, sin embargo, no fueron la falta de entidad o gravedad del incumplimiento del pago del precio aplazado, ni la asunción de las categorías de la voluntad «*deliberadamente rebelde al cumplimiento*» en la jurisprudencia más antigua y abandonada del artículo 1124 del Código civil o de la «*frustración del fin económico-jurídico del contrato*» en la jurisprudencia posterior sino:

1) Un ejercicio de la facultad de resolver contrario a la buena fe (es el caso de las SSTS de 26 de enero de 1980, *RJ* 1980, 167, ponente: Excmo. Sr. D. Carlos DE LA VEGA BENAYÁS; 2 de febrero de 1984, *RJ* 1984, 571, ponente: Excmo. Sr. D. Antonio FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ o 7 de marzo de 2008, *RJ* 2008, 2939, ponente: Excmo. Sr. D. Vicente Luis MONTÉS PENADÉS; 31 de enero de 1994, *RJ* 1994, 639, ponente: Excmo. Sr. D. Gumersindo BURGOS PÉREZ DE ANDRADE);

2) La existencia de indeterminación en cuanto al precio debido (STS de 15 de febrero de 1991, *RJ* 1991, 1442, Excmo. Sr. D. Gumersindo BURGOS PÉREZ DE ANDRADE o 21 de marzo de 1980, *RJ* 1980, 1131, ponente: Excmo. Sr. D. Jaime DE CASTRO) o en cuanto al momento en que era debido (STS de 2 de julio de 1991, *RJ* 1991, 5317, ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso BARCALÁ TRILLO FIGUEROA);

3) No se había incumplido la obligación de pago del precio aplazado que justifica la resolución, pues el comprador había pagado tardíamente pero antes de recibir la notificación de resolución del vendedor (SSTS de 15 de abril de 1981, *RJ* 1981, 1655, ponente: Excmo. Sr. D. Rafael CASARES ALVAREZ; de 15 de abril de 1982, *RJ* 1982, 1952, ponente: Excmo. Sr. D. José BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO; de 30 de marzo de 1981, *RJ* 1981, 1137, ponente: Excmo. Sr. D. Cecilio SERENA VELLOSO y de 31 de octubre de 1968, *RJ* 1968, 4925, ponente: Excmo. Sr. D. Julio CALVILLO MARTÍNEZ o, incluso, la STS de 13 de febrero de 2009, *RJ* 2009, 1489, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETTE o la de 7 de julio de 1987, *RJ* 1987, 5181, ponente: Excmo. Sr. D. Ramón LÓPEZ VILAS; de 24 de junio de 1968, *RJ* 1968, 3279, ponente: Excmo. Sr. D. José BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO o de 30 de diciembre de 1955, *RJ* 1956, 241, ponente: Excmo. Sr. D. Saturnino LÓPEZ PECES);

4) El vendedor había incumplido previamente (SSTS de 15 de abril de 1981, *RJ* 1981, 1655, ponente: Excmo. Sr. D. Rafael CASARES CÓRDOBA; de 21 de marzo de 1989, *RJ* 1989, 2188, ponente: Excmo. Sr. D. Gumersindo BURGOS PÉREZ DE ANDRADE; de 30 de marzo de 1990, *RJ* 1990, 1740, ponente: Excmo. Sr. D. Jaime SANTOS BRIZ; de 22 de mayo de 1990, *RJ* 1990, 3828, ponente: Excmo. Sr. D. Gumersindo BURGOS PÉREZ DE ANDRADE; de 18 de mayo de 2000, *RJ* 2000, 3991, ponente: Excmo. Sr. D. Jesús CORBAL FERNÁNDEZ);

5) Porque el vendedor no había hecho correctamente la notificación de resolución (SSTS de 1 de mayo de 1946, *RJ* 1946, 558 ponente: Excmo. Sr. D. Federico PARERA ALBELLO o 15 de noviembre de 1989, *RJ* 1989, 7885, ponente: Excmo. Sr. D. Luis MARTÍNEZ-CALCERRADA GÓMEZ) o, en fin, porque no había habido un retraso en la prestación que permitiera la resolución (STS de 15 de noviembre de 1999, *RJ* 1999, 8217, ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso VILLAGÓMEZ RODIL).

De esas 33 sentencias en las que, pese a existir una CRE, el Tribunal Supremo no concede la resolución instada por el vendedor, tan solo hay 6 en las que la CRE constaba en escritura pública (los antecedentes de las sentencias no permiten colegir si existía o no inscripción). Y de esas 6 sentencias, la desestimación de la resolución instada por el vendedor se debe:

1) A la ausencia de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de sus obligaciones por parte del comprador, en las tres más antiguas (SSTS de 24 de junio de 1968, de 21 de marzo de 1980, *RJ* 1980, 1131 y de 21 de marzo de 1989, *RJ* 1989, 2188),

2) A la inexistencia de incumplimiento o de impago duradero justificador de la resolución de la compraventa (SSTS de 4 de octubre de 1996, *RJ* 1996, 7036 y de 26 de noviembre de 1999, *RJ* 1999, 8436), o

3) A que la conducta del comprador no pudiera calificarse como obstativa al cumplimiento del fin del contrato (STS de 21 de julio de 1990, *RJ* 1990, 6124).

Todo esto viene a indicar que, si bien es cierto que ha existido una jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha aplicado los conceptos y la doctrina del artículo 1124 del Código civil en compraventas inmobiliarias con precio aplazado, en solo una parte residual de los casos encausados existía en realidad una CRE; de esos casos en los que existía una CRE, en la inmensa mayoría (en 58 de las 76 sentencias), la CRE constaba en contrato privado, y, en consecuencia, no había sido inscrita. De los 15 únicos casos en los que la condición resolutoria constaba en escritura pública (y, por tanto, con posibilidad de que hubiera accedido al registro de la propiedad), se estima la resolución instada por el vendedor en 9 casos y se desestima solo en 6 casos, por los motivos antedichos, ninguno de los cuales obviamente tiene que ver con la falta de aquietamiento con la resolución por parte del comprador.

Por tanto y en conclusión, el Tribunal Supremo ha estimado de forma abrumadora la pretensión resolutoria del vendedor beneficiario de una CRE, en especial si constaba en escritura pública (y, previsiblemente, estaba inscrita), exigiendo la mera notificación de resolución judicial o notarial tras el incumplimiento de la obligación de pago del precio aplazado, sin reparar en la gravedad cuantitativa o temporal del incumplimiento o en cualquier otra consideración y, solo residualmente, y en sentencias con más de 20 años de antigüedad, ha denegado la resolución al vendedor.

Casi desde el mismo momento en que irrumpe a partir del año 1944 esta línea jurisprudencial favorable a integrar el artículo 1504 del Código civil en el artículo 1124 del Código civil (con escasa aplicación práctica, como hemos visto, a compraventas con pacto de *lex commissoria*, y aún menos, a compraventas con pacto de *lex commissoria* en escritura pública y, probablemente, inscrito), se ha ido abriendo paso una doctrina jurisprudencial en contradicción con la anterior, que reconoce la autonomía y singularidad de la resolución *ex* artículo 1504 del Código civil, en especial en los casos en los que existe pacto de ley comisorio y, más aún, si está inscrita.

Es una línea que se abre con la STS de 13 de febrero de 1959, *RJ* 1959, 479, ponente: Excmo. Sr. D. Pablo MURGA CASTRO:

«[...] si bien el artículo 1124 del Código civil concede a las partes el derecho a resolver las obligaciones contraídas, por ser implícita tal facultad en las recíprocas, en los casos en los que alguna de ellas no cumpla lo que de buen grado aceptó, dicho precepto no tiene aplicación en los casos, como el actual, en que se trata de exigir la ejecución de un contrato que hace relación a la transmisión de un inmueble, por existir, para regularla, una disposición

específica, la contenida en el artículo 1504, que prescribe que aún cuando haya vencido el término para satisfacer el precio aplazado y figure pactado que por falta de pago se produce la resolución del contrato, el comprador podrá abonarlo, aun después de expirado, sino hubiera sido de modo formal requerido notarial o judicialmente, para que cumpla su compromiso».

Y que se recoge a partir de ahí hasta nuestros días.

Bien, con carácter general (o sea, en relación a la facultad de las partes de dar alcance resolutorio al incumplimiento de cualquier obligación, aunque no sea el pago del precio aplazado en una compraventa inmobiliaria):

«Hemos de partir [...] de la doctrina jurisprudencial de esta Sala, recientemente reiterada, con cita de otras precedentes, en las Sentencias 736/2015, de 30 de diciembre (RJ 2015, 5899) [...] y 220/2016, de 7 de abril (JUR 2016, 75817) [...]. Ha declarado esta última: “De la doctrina jurisprudencial de esta Sala resulta que solo si las partes quisieron dar al plazo de entrega carácter esencial con efectos resolutorios explícitos, el retraso del vendedor en la entrega ampara la resolución. Esto es así, porque, como recuerda la Sentencia 736/2015, de 30 de diciembre (RJ 2015, 5899), con cita de la Sentencia 239/2010, de 30 de abril (RJ 2010, 4360), ‘el artículo 1255 del Código civil permite a las partes tipificar determinados incumplimientos como resolutorios al margen de que objetivamente puedan considerarse o no graves o, si se quiere, al margen de que conforme al artículo 1124 del Código civil tengan o no trascendencia resolutoria’. Es decir, ‘no es necesario valorar si un mero retraso puede generar la resolución del contrato cuando son las propias partes las que contractualmente determinan los efectos del incumplimiento’, y en idéntico sentido se pronuncia la Sentencia 364/2015, de 28 de junio (RJ 2015, 3884)” (STS de 25 de mayo de 2016, RJ 2016, 4301, ponente: Excmo. Sr. D. Ángel Fernando PANTALEÓN PRIETO)».

«[...] no es necesario valorar si un mero retraso puede generar la resolución del contrato cuando son las propias partes las que contractualmente determinan los efectos del incumplimiento» (STS de 28 de junio de 2015, RJ 2015, 3884, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo BAENA RUIZ).

Bien en el ámbito concreto del incumplimiento del pago del precio aplazado en la compraventa inmobiliaria, como en la STS de 5 de diciembre de 2003, RJ 2003, 8786, ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O’CALLAGHAN MUÑOZ:

«El pacto comisorio, contemplado en el artículo 1504 del Código civil es una garantía para el vendedor de cosa inmueble; en un supuesto de resolución de contrato por incumplimiento de la obligación esencial de pago, puede estar añadida, como en el presente caso, la condición resolutoria expresa. El incum-

plimiento de la obligación de pago puede ser total o parcial; en todo caso, básico y esencial. El incumplimiento de la obligación de pago produce el efecto de resolver el contrato de compraventa, con efecto retroactivo, con efectos ex tunc lo que supone volver al estado jurídico preexistente, como si el negocio o se hubiere concluido, quedando resueltos los derechos que se hubieren constituido».

En el Auto del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2011, *JUR* 2011, 350448, ponente: Excmo. Sr. D. Juan Antonio XÍOL RÍOS:

«[...] la sentencia de apelación, tras el examen de los hechos y la valoración de la prueba concluye que en el presente caso parece evidente que la parte demandante (hoy recurrida) no articula su pretensión de resolución sobre la base de la preceptiva del artículo 1124 del Código civil, sino que lo hace en virtud de la cláusula de resolución expresa que se contiene en el contrato de compraventa que, si bien es análoga a la del artículo 1124 del Código civil, cierto es que se está ejercitando una acción de resolución en virtud del “pacto de lex comissoria” y que existe una reiterada doctrina de esta Sala manteniendo que no procede la aplicación del artículo 1124 del Código civil, por no entrar en juego su reglamentación, cuando en el contrato existe “pacto de lex commissoria” y si se dispone que el incumplimiento de la prestación funcione como condición resolutoria, entonces la resolución se produce automáticamente, por aplicación del artículo 1091 del Código civil».

En la STS de 6 de septiembre de 2010, *RJ* 2010, 6953, ponente: Excma. Sra. Dña. Encarnación ROCA TRÍAS:

«En la actualidad la doctrina de esta Sala acerca del incumplimiento resolutorio no exige esta deliberada y rebelde voluntad, sino que en base a criterios más objetivos, se entiende que en este caso se produce un incumplimiento esencial, que impide al acreedor obtener aquello buscado con la conclusión del contrato que en la compraventa es el precio. Por tanto, debe concluirse que este incumplimiento se produjo, puesto que consta probado que el precio aun no se ha pagado, ni tan solo se ha consignado, de modo que se han cumplido los requisitos exigidos por esta Sala para la efectividad de la resolución del contrato de compraventa por falta de pago del precio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1504 del Código civil».

En la STS de 20 de febrero de 1995, *RJ* 1995, 884, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo FERNÁNDEZ-CID DE TEMES:

«Y téngase en cuenta que, no atacada la concurrencia del requerimiento del artículo 1504 del Código civil [...], el Juez no puede conceder nuevo término

para el pago, pues el requerimiento no alude a este, sino a que se allane el comprador a resolver la obligación; y la “lex commissoria” explícita produjo sus efectos de modo automático, “ipso iure”, una vez notificada notarialmente la voluntad resolutoria, siendo el fallo judicial solo necesario para constatar dicha resolución cuando el afectado por ella se niega a sus consecuencias (Sentencia de 9 marzo 1989, RJ 1989, 2029)».

En la STS de 9 de marzo de 1989, RJ 1989, 2029, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo FERNÁNDEZ-CID DE TEMES:

«[...] aunque la lex comisoria explícita produjo sus efectos de modo automático, ipso iure, una vez notificada notarialmente la voluntad resolutoria, por lo que, cual dice la Sala de instancia y como se ha entrecomillado en el fundamento anterior, en nada empece el que después de la resolución se otorgase escritura pública por el titular registral a favor de don David P.P. porque el fallo judicial solo es necesario para constatar dicha resolución cuando el afectado por ella se niega a sus consecuencias pero prueba de que la extinción del contrato se produjo es que el juez ya no puede concederle nuevo término para el pago; sí, pues, ya no se puede pagar y el incumplimiento produce la resolución, el fallo judicial tiene como única finalidad evitar el que quien tiene el derecho, cual dice el recurrente “se toma la justicia por su mano”, lo que indica que esa justicia, ese derecho, ya existían por disposición de la Ley y voluntad de los contratantes, más el requisito del requerimiento a través de notario, todo lo cual hace decaer igualmente el motivo tercero, basado, equivocadamente, en que la resolución no se produce hasta que recaiga el fallo de los Tribunales, pues esto solo es necesario para la efectividad de la resolución, no de la resolución en sí, que se produce de pleno derecho una vez que el vendedor ha optado por la misma y lo ha puesto en conocimiento del comprador mediante una de las formas previstas por el artículo 1504 del Código civil, a diferencia de lo que ocurre en otros ordenamientos jurídicos».

En la STS de 18 de octubre de 2004, RJ 2004, 6571, ponente: Excmo. Sr. D. Rafael RUIZ DE LA CUESTA CASCAJARES:

«En resumen, y tratándose, en el caso enjuiciado, de una compraventa de bienes inmuebles, el artículo 1504 Código civil adiciona sobre el 1124 del mismo, que dicta la regla general sobre la forma y efectos de producirse la resolución de las obligaciones sinalagmáticas, la especialidad llamada en la doctrina del “pacto de lex commissoria”, o más reducidamente, “pacto comisorio”, sin perderse, en principio, las exigencias del mismo, por las reglas de aquel, lo que ha llevado en su día a la jurisprudencia a imponer también para que tenga lugar la facultad resolutoria la voluntad “deliberadamente rebelde”

del deudor a no pagar definitivamente el precio pactado, exigencia hoy ya más ponderada en el caso de que se trata, si existe el aludido pacto, habiéndose dulcificado, con ello, dichas exigencias, bastando, pues, el requerimiento obstativo al pago, y admitiéndose, en fin, que pueda insertarse en él, otro, de reclamación previa, y por corto plazo, del precio, que si no se atiende, y ya sin más plazos, hará funcionar automáticamente al de carácter resolutorio [...]».

En la STS de 17 de julio de 2007, RJ 2007, 4939, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE:

«En cualquier caso, cursado el referido requerimiento, como ocurrió en el caso de autos, la resolución, concluye la antedicha Sentencia de 28 de enero de 1999, se produce de manera automática, pudiendo ejercitarse ya en la vía judicial, ya fuera de ella, a voluntad del acreedor, a reserva, claro es, de que si la declaración de resolución hecha por una de las partes se impugna por la otra, quede aquella sometida al examen y sanción de los Tribunales, que habrán de declarar, en definitiva, bien hecha la resolución o, por el contrario, no ajustada a derecho».

En la STS de 31 de diciembre de 1991, RJ 1991, 9272, ponente: Excmo. Sr. D. José Luis ALBACAR LÓPEZ:

«[...] no exige un incumplimiento total y pleno de la obligación principal del contrato, sino que procede en cuantos supuestos se cumpla la condición a cuya existencia se haya subordinado la resolución pactada [...]».

O en la STS de 20 de noviembre de 2018, La Ley 2018/177035, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo BAENA RUIZ:

«Sin ánimo exhaustivo la Sentencia de 4 de abril de 1990 recoge que: Es doctrina reiterada de esta Sala que no procede la aplicación del artículo 1124 del Código civil por no entrar en juego o reglamentación, cuando en el contrato existe pacto de lex commissoria, es decir, cuando hay cláusula establecida por las partes que regula y condiciona el ejercicio de la resolución (S 4 de mayo de 1972) y si se dispone que el incumplimiento de la prestación funcione como condición resolutoria, entonces la resolución se produce automáticamente y no por la “facultad” de resolver que otorga el dicho artículo 1124 (SS 1 de mayo de 1946, 18 de diciembre de 1956, 23 de noviembre de 1964, 8 de mayo de 1965, 24 de febrero de 1966 y 30 de mayo de 76)».

Otros exponentes de esta misma línea jurisprudencial que llega hasta nuestros días son las SSTS de 9 de octubre de 1989, RJ 1989, 6897, ponente: Excmo. Sr. D. Jesús MARINA MARTÍNEZ-PARDO; de 22 de diciembre

de 1992, *RJ* 1992, 10693, ponente: Excmo. Sr. D. Jaime SANTOS BRIZ; 22 de octubre de 2002, La Ley 1006/2003, ponente: Excmo. Sr. D. Teófilo ORTEGA TORRES y de 11 de julio de 2008, *RJ* 2008, 6277, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE.

De todo lo anterior resulta que la jurisprudencia actual confirma de modo indudable la singularidad de la resolución de la compraventa al amparo del artículo 1504 del Código civil, en especial en los casos en los que se pactó una *lex commissoria*, sin que las nociones (mucho más objetivas y centradas en el interés del contratante *in bonis*, en el entendimiento actual tanto jurisprudencial como doctrinal) propias de la resolución por incumplimiento como remedio general frente al incumplimiento esencial de obligaciones recíprocas del artículo 1124 del Código civil encuentren aplicación en sede del artículo 1504 del Código civil. En este, para que se produzca el efecto resolutorio, se requiere única y exclusivamente que el vendedor haya hecho uso de su facultad de resolver la venta mediante notificación judicial o notarial al comprador realizada después de que hubiera vencido el plazo de pago del precio aplazado (y, obviamente, siempre que el vendedor hubiera cumplido sus obligaciones). Si el requerimiento resolutorio formal llega al comprador, se produce en tal caso la resolución *ipso iure*, cualquiera que sea la actitud (favorable o resistente a la resolución) del comprador. Evidentemente, el comprador, si entiende que no ha habido impago, podrá acudir ante los tribunales para atacar la resolución operada por el vendedor. El vendedor, por su parte, si el comprador no se conforma con la resolución y con los efectos restitutorios de esta, precisará acudir ante los tribunales para que estos declaren la corrección de la resolución y condene al comprador a la restitución y, en su caso, al resto de las consecuencias jurídicas que procedan.

Resultan del todo irrelevantes en el análisis acerca de la resolución operada en virtud del artículo 1504 del Código civil las consideraciones sobre si la falta de pago se prolongó o no mucho en el tiempo tras la fecha debida, o si la cuantía impagada era o no cuantitativamente importante en el total del precio, o si el comprador incumplió por indisponibilidad monetaria temporal. Solo es preciso para la resolución que la falta de pago indicada para la resolución de la venta no sea imputable al vendedor, que exista impago en los términos previstos por la cláusula resolutoria expresa y que la notificación de resolución se practique con la formalidad notarial o judicial exigida por la ley.

En el caso resuelto por la RDGSJFP de 15 de enero de 2021, la prestación característica del vendedor (la entrega de la cosa vendida) estaba cumplida (la finca vendida estaba inscrita a favor del comprador y se había entregado su posesión). El comprador no imputa al vendedor incumplimiento alguno, sino que se limita a alegar que la falta de pago del precio

aplazado no le es imputable, así como la improcedencia de la resolución realizada por el vendedor, impugnando la validez de la propia escritura de compraventa, de la CRE y de la cláusula penal allí pactadas. Sin embargo, con base en la jurisprudencia arriba indicada resulta que la compraventa quedó válidamente resuelta, de forma automática, *ipso iure* y con efectos *ex tunc* desde el momento en que el vendedor notificó al comprador el acta notarial de resolución, siendo irrelevante la oposición del comprador, infringiendo así la RDGSJFP de 15 de enero de 2021 la doctrina jurisprudencial expuesta, al negar al vendedor su derecho a reinscribir el dominio de la finca vendida, cualquiera que sea la postura del comprador al respecto.

III. LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA

Aunque se hable de «condición resolutoria explícita» (art. 11 LH), el pacto de *lex commissoria* en la compraventa no es verdaderamente una condición resolutoria en el sentido de los artículos 1113, 1114 y 1123 del Código civil, pues la característica propia de las *condiciones* de eficacia de las obligaciones es que sus efectos resolutorios o desencadenantes de la eficacia de las obligaciones operan automáticamente, con independencia de la voluntad de las partes. No puede ser por eso una pura «condición resolutoria» porque admitir su efecto automático sería tanto como dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio del comprador que, dejando de pagar el precio, podría desvincularse del contrato, en contra del fundamental principio de nuestro derecho de contratos que consagra el artículo 1256 del Código civil. Esto es, operando como pura condición de eficacia, más que proteger al vendedor acreedor de la prestación pendiente, serviría como cauce de apartamiento del contrato para quien es el deudor de la prestación del precio, el comprador. De ahí que, ya desde el final del derecho romano, y en el *ius commune*, pasara a configurarse como un pacto de resolución (*sit inemptus*), de forma que el efecto extintivo sobre el negocio está supeditado al *si volet* del vendedor. O que se viera en el pacto de *lex commissoria* una condición resolutoria *potestativa* para el vendedor, de tal manera que el ejercicio descansa en una doble premisa:

- 1) el impago del precio aplazado; y
- 2) la opción expresa, formal y recepticia del vendedor por la resolución.

No hay en esta configuración del pacto como facultad resolutoria potestativa a favor del vendedor contradicción alguna con el artículo 1115 del Código civil, precisamente porque se establece a favor del acreedor de la prestación (el vendedor) y no del deudor (el comprador), siendo la presta-

ción del vendedor (la entrega de la cosa) firme e incondicionada (se haya cumplido o no al tiempo de la resolución), y apoyada en la conducta del deudor (el comprador):

«[...] *El incumplimiento de la obligación derivada del contrato [de compraventa con precio aplazado] no es, en sí mismo, una condición: es una conducta que la ley repudia y sanciona, por contraria a Derecho, que puede dar lugar a la resolución. El pacto comisorio sí es una condición resolutoria, que, si se cumple, produce la resolución. En el presente caso, se pactó una condición resolutoria explícita, pero con cláusula penal, en estos términos literales: «la falta de pago en su respectivo vencimiento de cualquiera de los plazos señalados, tendrá el carácter de condición resolutoria explícita, que producirá sus efectos de conformidad y con sujeción a lo prevenido en los artículos 1504 del Código civil y 59 del vigente Reglamento Hipotecario, quedando el importe de los plazos anteriores en beneficio del vendedor, como cláusula penal e indemnización por el uso de la finca». Por tanto, siendo una condición resolutoria, no da lugar a la restitución de la parte del precio pagado, por imperativo de la cláusula penal. Por lo cual, estos motivos se desestiman»* (STS de 5 de diciembre de 2003, RJ 2003, 8786, ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ).

Así lo entiende igualmente la doctrina:

«*La lex commissoria atribuye al vendedor un derecho, no una obligación, de pedir la resolución de la venta. De otra manera, se estaría a merced del comprador resolver la venta no pagando el precio, cuando ya no le interesa la compra por otras razones, como el deterioro posterior de la cosa comprada. Por esto, la lex commissoria se establece solo venditoris causa y por lo tanto prevalece su posición de intereses, y no estará obligado, en contra de su voluntad, a hacerse cargo nuevamente del riesgo de los deterioros, puesto que estos corren a cargo del comprador desde que es la compra perfecta*»³¹.

«*Respecto de estas compraventas con pacto de resolución automática, la ratio de la norma del artículo 1504 del Código civil se revela particularmente clara [...]: enervar el automatismo del pacto comisorio, ya que, ni aún con él, el mero incumplimiento del comprador producirá ipso iure la resolución de la compraventa inmobiliaria; la producción de este efecto resolutorio presupone, para el vendedor cumplidor, la carga del requerimiento formal resolutorio a que alude el repetido precepto*»³².

El requerimiento resolutorio es un «*acto jurídico complejo integrado por una declaración unilateral y recepticia de voluntad y al que la ley añade unas determinadas consecuencias jurídicas en orden a posibilitar judicialmente la resolución de la compraventa por impago del precio o de uno de sus plazos*»

(SSTS de 27 de abril de 1988, *RJ* 1988, 3282, ponente: Excmo. Sr. D. Juan LATOUR BROTONS; y 4 de julio de 2011, *RJ* 2011, 5964, ponente: Excmo. Sr. D. Juan Antonio XÍOL RÍOS). Depende, por tanto, de la voluntad del vendedor (matizada, obviamente, por el cumplimiento de los presupuestos de hecho de la resolución), lo que hace que no dependa solo de la voluntad del vendedor, pero que tampoco reclame, para desplegar toda su virtualidad jurídica, el consentimiento del comprador, sino apenas que se ponga en su conocimiento (*«es requisito indispensable que el requerimiento resolutorio que dicho precepto prescribe, en cuanto declaración recepticia que es, llegue a conocimiento del comprador, debiendo tenerse por no hecho si tal conocimiento no llega a producirse, por causa que no sea imputable al propio comprador»*) en palabras de la STS de 15 de noviembre de 1999, *RJ* 1999, 8213, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco MORALES; en idéntico sentido la STS de 28 de septiembre de 2001, *RJ* 2001, 7138, ponente: Excmo. Sr. D. Pedro GONZÁLEZ POVEDA).

Son requisitos de la resolución de la compraventa en ejercicio de un pacto de ley comisoria:

1) El impago de todo o parte del precio aplazado en el plazo convenido, o de los intereses (si así se ha pactado) (SSTS de 3 de mayo de 1994, *RJ* 1994, 3558, ponente: Excmo. Sr. D. Antonio GULLÓN BALLESTEROS y de 30 de junio de 2003 *RJ* 2003, 4320, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco MARÍN CASTÁN; y RRDGRN de 2 de febrero de 1990, 1 y 29 de junio de 1992, y 6 de julio de 1992, *RJ* 1990, 727, *RJ* 1992, 5814, *RJ* 1992, 5951, *RJ* 1992, 6521, respectivamente).

2) La opción por la resolución del vendedor, efectuada judicial o notarialmente, con carácter recepticio e irrevocable, y antes de que el comprador haya pagado, aunque sea tardíamente. Esta formalización de la declaración resolutoria es constitutiva. Esta exigencia formal se justifica en la trascendencia de la declaración (que resuelve la venta e imposibilita el pago con posterioridad) y en la enérgica protección que a ella se anuda de dejar resuelta la venta *de pleno derecho*, siendo por ello exigible que no exista duda alguna de la opción tomada por el vendedor. En palabras de la STS (Pleno) de 4 de junio de 2011, *RJ* 2011, 5964, ponente: Excmo. Sr. D. Juan Antonio XÍOL RÍOS: *«[...] razones ligadas con la especial protección que otorga el Código civil a las transmisiones de bienes inmuebles, [...], unidas a la conveniencia de entender el precepto en sus estrictos términos, en tanto que no cabe interpretar extensivamente un presupuesto que, de darse, va a impedir que el comprador haga uso de la facultad de pagar después de expirado el plazo, la cual se le reconoce expresamente en la citada norma y constituye la razón fundamental de su especialidad, aconsejan a esta Sala, reunida en Pleno, mantener el criterio tradicional y fijar doctrina jurisprudencial en el*

sentido de que no procede reconocer válidos efectos resolutorios en el ámbito del artículo 1504 del Código civil al requerimiento efectuado mediante burofax, por continuar siendo imprescindible en la actualidad —el legislador ha tenido oportunidad de mitigar el rigor del precepto y no lo ha hecho— que el conocimiento fehaciente del hecho notificado cuente con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial». En idéntico sentido, la STS de 29 de febrero de 2016, RJ 2016, 746, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco MARÍN CASTÁN.

En efecto, el comprador, aun tardíamente, tiene la posibilidad de pagar lo debido, sin que la llegada del plazo sin haberse hecho pago genere, automáticamente, la resolución de la venta, ni siquiera cuando se haya pactado expresamente la *lex commissoria*, en contra de la regla general del *dies interpellat pro homine* del artículo 1100 II del Código civil. Solo el requerimiento resolutorio del vendedor enerva la posibilidad de pago tardío por parte del comprador³³. En palabras de la STS de 25 de mayo de 1984, RJ 1984, 2547, ponente: Excmo. Sr. D. Cecilio SERENA VELLOSO «[...] configura dicho requerimiento del artículo 1504 como una notificación al deudor, obstativa del pago y declarativa de la voluntad del vendedor de tener por resuelto el contrato, y no un requerimiento o intimación para el pago del precio».

Precisamente porque el artículo 1504 del Código civil permite el pago tardío que impide la resolución por el vendedor, incluso cuando se ha estipulado un pacto de *lex commissoria* (pues todo pacto de *lex commissoria* parece relevar la voluntad incuestionable de las partes de atribuir al plazo la condición de *esencial*), se ha dicho que el artículo 1504 del Código civil no opera exclusivamente a favor del vendedor, sino que antes del «requerimiento» (esto es, antes de la resolución por el vendedor) «es una norma *pro emptore* (y favorable al mantenimiento del contrato incumplido): el comprador incumplidor puede, vencido ya el plazo de cumplimiento, pagar atrasadamente, y enervar, así, la resolución del contrato, aun cuando se haya pactado la resolución automática para su impago [...]. En cambio, producido el requerimiento formal resolutorio, la situación parece invertirse, pasando a ser el artículo 1504 una norma *pro venditore* (favorable a la resolución del contrato incumplido): no cabe la moratoria judicial que cabría al amparo de la norma general del artículo 1124 III del Código civil [...]»³⁴. Esa misma dimensión bifronte se señala por la jurisprudencia, como la STS de 20 de marzo de 1992, RJ 1992, 2214, ponente Excmo. Sr. D. Mariano MARTÍN-GRANIZO FERNÁNDEZ, destaca:

«[...] se trata de la venta de un bien inmueble con pacto de resolución caso de no abonar dos letras, condición esta que daría lugar a que dicho impago produjere la resolución del contrato con los efectos de dicho precepto y, además, a que las cantidades abonadas quedaran en beneficio de los vendedores como cláusula penal a la vez que indemnización por el uso de la finca. Se

trata por lo tanto de un claro supuesto de dicho artículo 1504, cuya aplicación aun cuando no siempre pueda o deba separarse de la del artículo 1124 del Código civil, dado que este constituye el principio general en la materia, si es preferente según la jurisprudencia cuando se trata de venta de inmuebles, como ocurre en este caso, máxime si cual en él acontece ha sido pactada inter partes; Es también de señalar que lo implícito en el artículo 1504 del Código civil, es, no solo marcar el límite o momento hasta el cual el deudor moroso puede cumplir la obligación, sino también señalar el momento en que nace la resolución del contrato sujeto a tal evento, a la vez que poner de manifiesto el deudor incumplidor la existencia de una intimación concreta por parte del acreedor impagado para que se allane a la resolución de la obligación (SS. 30 de octubre de 1956, RJ 1956, 13425, 10 de marzo de 1966, RJ 1966, 1185, 5 de noviembre de 1970, RJ 1970, 4619, 11 de mayo de 1979, RJ 1979, 1826, 30 de marzo de 1981, RJ 1981, 1137)—, que a virtud de dicho requerimiento ha quedado resuelta; Sobre tales bases y con la mirada puesta en dicho precepto es de señalar, que a diferencia de lo que acontece con el 1124, en el 1504 para que se produzca la resolución contractual por falta de pago se precisa que además de haberse estipulado haya expirado el plazo establecido, así como que el moroso hubiere sido requerido judicial o notarialmente de pago, toda vez que en tanto dicho requerimiento no se hiciere, el deudor puede abonar la deuda (SS. 13 de febrero de 1959, RJ 1959, 479 y 16 de octubre de 1961, RJ 1961, 3304, entre otras). [...] siendo estas las principales diferencias entre el artículo 1124 y 1504 del Código civil, en cuanto conforme a aquel se autoriza al Tribunal a que cuando medien causas justificadas pueda señalar plazo para el cumplimiento, lo que no acontece con el 1504, en el cual no solamente ello no es posible sino que incluso está proscrito el pago después de haberse recibido el requerimiento resolutorio, como en el presente supuesto ha sucedido».

Por último, mediante la inscripción de la CRE «*se pretende conferir eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato de compra por impago del precio aplazado (acción que de otro modo quedaría limitada a la esfera puramente personal de los contratantes) y evitar la aparición de terceros que, por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, haría inoperante ese juego resolutorio*», en palabras de la RDGRN de 24 de febrero de 1998 (RJ 1998, 1120).

En definitiva, la jurisprudencia y la mayoría de los autores sostienen pacíficamente que la cláusula resolutoria expresa otorga al vendedor con precio aplazado en una compraventa inmobiliaria, ante el impago previsto en la propia cláusula, la facultad de resolver *ope legis, ex tunc* y sin intervención judicial la compraventa, por medio de la notificación judicial o notarial al comprador de su opción por la resolución, sin que quepa al juez en tal caso conceder plazo para el cumplimiento y con independencia de la entidad o gravedad del impago, pues el propio acuerdo de los interesados ha atribuido

al hecho del impago virtualidad resolutoria de la venta en favor del vendedor. Si la CRE, además, ha quedado inscrita, la resolución podrá oponerse a cuantos terceros registrales hayan inscrito o anotado derechos sobre el dominio del comprador de la cosa vendida, cuyos derechos se cancelarán sin necesidad de consentimiento, y aún con su oposición.

IV. LA INCORRECCIÓN DE LA «DOCTRINA TRADICIONAL» DE LA DGSJFP EN TORNO AL CONSENTIMIENTO, LA AQUIESCENCIA O LA NO OPOSICIÓN A LA RESOLUCIÓN POR PARTE DEL PERJUDICADO

La llamada «*doctrina tradicional*» de la DGSJFP en torno a la CRE, en su doble exigencia de consignación del precio recibido en todo caso, y de no oposición del comprador o de los terceros registrales para la reinscripción del dominio de la finca vendida a favor del vendedor arranca desde la trascendental Resolución de la DGRN de 29 de diciembre de 1982 (*RJ* 1982, 8066). Voy a centrarme exclusivamente en torno a la segunda exigencia (la no oposición de los perjudicados por la resolución). Dice esta resolución:

«[...] al hacerse tal requerimiento [extrajudicial] y no allanarse el requerido al mismo, sino oponerse categóricamente a él, a tal resolución contractual no se puede dar eficacia sin que sea estimada y declarada la misma por los Tribunales, ya que tal requerimiento es requisito previo a la demanda, y es mediante esta, cuando no existe conformidad en las partes, como debe obtenerse y producirse la declaración resolutoria».

A partir de 1982, la Dirección General la ha reiterado, de forma acrítica, con solo notables excepciones: destacadamente, la Resolución de 29 de agosto de 2019 (*RJ* 2019, 4253), y, al menos en lo referente a la innecesariedad de la consignación de las cantidades recibidas, la Resolución de 15 de enero de 2021 (*RJ* 2021, 219) al estimar el recurso frente al primero de los defectos de la calificación registral.

Ha dicho la DGRN:

«[...] formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave [...], que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta» (RDGRN de 14 de abril de 2014, *RJ* 2014, 2385); o

«[...] la condición resolutoria en garantía del precio aplazado de una compraventa de un inmueble, como elemento accidental del negocio, no ope-

ra automáticamente en sede registral ni en su cumplimiento (necesidad de acreditar el impago, el requerimiento notarial o judicial, la falta de oposición del comprador, etc.) [...], ni en su incumplimiento [...]» (RDGRN de 9 de noviembre de 2009, *RJ* 2010, 79, y 11 de noviembre de 2009, *RJ* 2010, 388).

En caso de oposición, para la nueva inscripción a favor del vendedor y la correspondiente cancelación del dominio del comprador será necesaria la sentencia que la admita (entre otras, Resoluciones de 3 de diciembre de 1986, 4 de diciembre de 1986, 16 de septiembre de 1987, *RJ* 1987, 6566 y 19 de julio de 1994, *RJ* 1994, 6303); solo esa sentencia será «suficiente para reinscribir la finca a favor del vendedor» (RDGRN de 6 de julio de 2012, *RJ* 2012, 10071).

Siguen esta «doctrina tradicional» las Resoluciones de 3 de diciembre de 1986 (*RJ* 1986, 7884), 4 de diciembre de 1986 (*RJ* 1986, 7885), 16 de septiembre de 1987 (*RJ* 1987, 6566), 5, 6 y 7 de febrero de 1990, 28 de mayo de 1992 (*RJ* 1992, 5262), 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1992, 19 de julio de 1994 (*RJ* 1994, 6303), 28 de marzo de 2000 (*RJ* 2000, 2103), 8 de mayo de 2003 (BOE de 11 de junio de 2003), 15 de noviembre de 2005 (*RJ* 2005, 9770), 9 de junio de 2010 (*RJ* 2010, 2635), 10 de diciembre de 2010 (*RJ* 2011, 1221), 28 de junio de 2011 (*RJ* 2012, 3172), 25 enero de 2012 (*RJ* 2012, 5936), 17 de mayo de 2013 (*RJ* 2013, 4852), 10 de julio de 2013 (*RJ* 2013, 6671), 14 de abril de 2014 (*RJ* 2014, 2385), 24 de julio de 2014 (*RJ* 2014, 4488), 16 de octubre de 2014 (*RJ* 2014, 6094), 10 de diciembre de 2015 (*RJ* 2015, 6445), 10 de febrero de 2016 (*RJ* 2016, 2977), 5 septiembre de 2016 (*RJ* 2016, 4616), 5 julio de 2017 (*RJ* 2017, 3784), y 6 de marzo y 10 de junio de 2020 (*RJ* 2020, 2949 y 2020, 3375 respectivamente).

Y ello a pesar de que, con anterioridad a 1982, la Dirección General había interpretado y aplicado correctamente la normativa civil e hipotecaria, permitiendo la reinscripción del dominio a favor del beneficiario de una CRE, aunque no constara el consentimiento de los perjudicados, o aunque constara su oposición, como acredita la resolución de la DGRN de 3 de junio de 1961 (*RJ* 1961, 2754):

«[L]as partes pueden convenir una cláusula resolutoria expresa, al amparo de los artículos 1255, 1504 y 1505 del Código civil, de evidente utilidad al permitir la resolución de pleno derecho sin necesidad de la intervención del juez mediante la mera declaración de voluntad de aquel de los contratantes que hubiesen cumplido sus compromisos, cuyo funcionamiento radica según la doctrina, en el hecho de que la tutela jurídica no ha de limitarse a exigir la equivalencia de las prestaciones en el momento de la formación del contrato sino también en la fase de ejecución».

Como denunció en su momento la doctrina, con la RDGRN de 29 de diciembre de 1982 «se innovaba abiertamente el criterio que se había venido siguiendo sobre el texto claro y rotundo del artículo 59 del Reglamento Hipotecario», embarcándose la Dirección General en una tesis

en la que «*ni los fundamentos técnicos, ni la solución pretendida resultan satisfactorios*»³⁵.

Son dos los errores en los que incurre la resolución de 1982, y que se arrastran en la subsiguiente «*doctrina tradicional*» de la Dirección General hasta las recientes Resoluciones de 15 de enero de 2021 (*RJ* 2021, 219) y 3 de febrero de 2021 (BOE núm. 42, de 18 de febrero de 2021):

1. LA INFRACCIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Como se ha puesto de relieve por la doctrina hipotecarista desde antiguo, en materia de constancia registral del cumplimiento de la condición resolutoria (en general) ha existido una cierta confusión, porque «*nuestra legislación hipotecaria adolece de una falta de claridad notable*» y «*en esta materia luchan dos principios contrapuestos: por una parte, si se acredita que la condición resolutoria se ha cumplido, no hará falta el consentimiento del titular para que tal hecho produzca los efectos registrales correspondientes, y, por otra, que el titular registral puede no estar de acuerdo en el hecho de que se ha cumplido la condición resolutoria*»³⁶.

Tales afirmaciones, si bien resultan tal vez de aplicación a la condición en general, no pueden suscribirse respecto al cumplimiento de una cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado. Y ello porque la normativa civil e hipotecaria contiene abundantísimas y detalladísimas normas sobre la forma de proceder para consignar registralmente un pacto de ley comisorio, o para dejar constancia registral de las consecuencias de su ejercicio o de su caducidad.

Así, si bien puede compartirse el juicio de la Dirección General de que «*uno de los puntos más delicados de la técnica hipotecaria es el relativo a la demostración del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, porque no solo es necesario para tal prueba atender a hechos o circunstancias que se desenvuelven fuera del Registro*» (RDGRN de 7 de octubre de 1929, La Ley 46/1929), el caso específico de la CRE no ofrece duda alguna porque la normativa es preciosista en la regulación.

Ni el artículo 1504 del Código civil, ni el 59 RH, ni el 175.6.^a RH, ni ningún otro precepto legal o reglamentario exigen, como condición para la reinscripción del dominio a favor del vendedor que ejercita un pacto de *lex commissoria* inscrito, la falta de oposición, el allanamiento o el consentimiento expreso o tácito del perjudicado o perjudicados por la reinscripción (sea el *dominus*, sean los terceros registrales), precisamente porque es uno de los supuestos previstos en la normativa hipotecaria de cancelación de inscripciones «*cuya existencia no depende del consentimiento de los interesados*» «*en consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de*

la Ley» (art. 175 RH), o, en los que cabe cancelación «sin dichos requisitos [esto es, el consentimiento del perjudicado que conste en escritura pública o en sentencia judicial firme] cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción» (art. 82 II LH).

La norma no exige el consentimiento del comprador para la reinscripción del dominio vendido ante el ejercicio de una CRE inscrita, bastando la presentación «del documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta» (art. 175.6.^a RH), referencia al «documento» que, obviamente, no puede ser ni una escritura aceptada por el dueño, ni una resolución judicial firme frente a él (que es la regla general del párrafo primero del art. 82 LH), porque tampoco el artículo 1504 del Código civil lo exige. Como dice la STS de 10 de junio de 2011, RJ 2011, 4522, ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ «para la aplicación de tal norma [art. 1504 CC], esta exige un requisito previo, el requerimiento resolutorio, judicialmente o por acta notarial». Nada más, y nada menos.

Tampoco se exige el consentimiento de los terceros registrales «cuando sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales»: en estos casos, se cancelarán sus inscripciones «con el mismo documento» (art. 175.6.^a in fine RH)³⁷. Nuevamente, ese «documento» en el que se acredita la resolución no puede ser ni una escritura pública en la que preste su consentimiento el tercero registral perjudicado por la cancelación, ni una sentencia judicial firme contra él, pues esos son los requisitos generales del párrafo primero del artículo 82 LH y, como hemos visto, todos los supuestos del artículo 175.6.^a RH son «en consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley».

Con anterioridad a la fatídica resolución de 1982, la DGRN había acertadamente distinguido como diferentes los dos supuestos que se contemplan en los párrafos primero y segundo del artículo 82 LH, para excluir la exigencia del consentimiento del perjudicado en los casos del párrafo segundo. La explicación que daba la Dirección General no podía ser más contundente y apropiada: no puede ser que se quiera dar más importancia al consentimiento de los interesados que a los preceptos de la ley. Con esta contundencia lo expresa la RDGRN de 28 de noviembre de 1978, La Ley 100/1978:

«Considerando que dentro de este Título IV el artículo 79-2.º de la Ley es el que regula la práctica del asiento de cancelación en los casos en que se extingue por completo el derecho inscrito, y el artículo 82 es el que prevé la forma en que se ha de proceder para ello, a saber, bien mediante la prestación del consentimiento para la cancelación por la persona adecuada o en su defecto por sentencia judicial firme, que es la regla general, o bien sin necesidad de estos requisitos cuando quede el derecho extinguido por declaración de la Ley

o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, que es lo que sucede en el caso que se examina, y al sentar esta matización este párrafo 2.º del artículo 82 no ha hecho otra cosa que obviar la aparente rigidez del primer párrafo del mismo artículo que como apuntaba la Resolución de 30 de junio de 1933 para la legalidad entonces vigente podía hacer pensar que al consentimiento de los interesados se le diera más valor que a los preceptos de la Ley misma hasta el punto de que cuando esta declaraba fenecidos los derechos se exigiera también aquel consentimiento».

En contra de la «*doctrina tradicional*», la DGRN ha proclamado en otras ocasiones que no solo es que los terceros registrales no tengan que consentir, sino que ni siquiera está el beneficiario de la CRE obligado a reiterarles el requerimiento resolutorio que debe remitir al comprador:

«[no se puede] pretender que el efecto resolutorio, en caso de incumplimiento, quede supeditado a la reiteración en su favor [de los titulares registrales posteriores] del requerimiento contemplado en el precepto citado [art. 1504 CC]» [...], ni cabe «estimar en favor de dicha reiteración, el tratamiento dispensado al tercer poseedor del bien hipotecado en caso de ejecución hipotecaria pues no debe olvidarse que la hipoteca persigue la satisfacción del acreedor mediante la realización judicial del bien afecto [...]; en cambio, la denominada condición resolutoria explícita no persigue, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, la enajenación forzosa del bien afecto, sino su recuperación por el vendedor y restablecimiento de la situación patrimonial preexistente a la celebración del negocio por no haberse desenvuelto este en los términos previstos» (RRDGRN de 28 de mayo de 1992, RJ 1992, 5262, 19 de noviembre de 1996, RJ 1996, 8159 ó 9 de junio de 2010, RJ 2010, 2635).

O, en otros supuestos próximos, la Dirección General (correctamente) ni tan siquiera exige la consignación a favor de los embargantes que discuten la cancelación de sus embargos, en un caso en que el derecho de superficie sobre el que se habían anotado se había resuelto (mediante escritura bilateral entre *dominus* y superficiario) en reconocimiento de la resolución del derecho de superficie por el transcurso del plazo máximo para la construcción del edificio, incumplido:

«[...] en el caso debatido, en cambio, lo que se produce es la extinción de un derecho real limitativo —con la consiguiente consolidación del dominio gravado— cuya constitución no implicaba una contraprestación económica simultánea a cargo del adquirente, sino una obligación subsiguiente de hacer, de construir (en beneficio propio y del transmitente, en cuanto que parte de lo construido sería para este y el resto para aquel), cuyo incumplimiento se

configuraba, precisamente, como causa de tal extinción; no hay, pues, un intercambio inicial y simultáneo de prestaciones que deba deshacerse supeditando a ello la cancelación de los asientos registrales; inicialmente hay adquisición por una de las partes (adquisición que actúa de presupuesto para la posterior realización de su contraprestación por el adquirente) y, por ello, frustrado el fin negocial por incumplimiento de este último, la restitución de las cosas al estado originario solo exige la ineficacia de aquella adquisición inicial, y la cancelación del asiento respectivo no puede, pues, supeditarse a ninguna consignación» (RDGRN de 23 de julio de 1996, RJ 1996, 5618).

En otros casos, la Dirección General cita expresa y acertadamente el artículo 175 RH como una de las excepciones a la regla general de cancelación de inscripciones con consentimiento del perjudicado o resolución judicial firme contra él obtenida: *«Y es que la cancelación de un asiento (la anotación de embargo en favor de la Agencia Tributaria en este caso) que se derivaría de la pretendida cancelación registral de la hipoteca, requiere consentimiento expreso del titular o resolución judicial firme en el correspondiente procedimiento. Bien es cierto que hay excepciones a lo que sería la regla general, en las que la cancelación de asientos puede producirse por la ejecución de gravámenes anteriores (cfr. el art. 175 RH), pero no es posible generalizar soluciones previstas para otros supuestos»* (RDGRN de 23 de marzo de 2010, RJ 2010, 4021).

En esa misma línea de dispensar el consentimiento de los titulares registrales para cancelar sus derechos cuando se ejercita una CRE, el auto de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 10 de marzo de 2010 (AC 2010, 1946) o la RDGRN de 9 de junio de 2010 (RJ 2010, 2635).

El artículo 59 RH despeja cualquier duda sobre que el documento preciso para la cancelación de los derechos de los terceros registrales sobre la finca vendida tras el ejercicio de una CRE inscrita no es más que la notificación unilateral y recepticia de resolución practicada por el vendedor al comprador, judicial o notarialmente, conforme al artículo 1504 del Código civil: basta para *«verificar la nueva inscripción a favor del vendedor [...] que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta»*.

Debe repararse en que, ni siquiera cuando la resolución hecha por el vendedor en ejercicio de la condición resolutoria explícita inscrita es judicial, se exige declaración judicial de que la resolución es procedente, ni con carácter definitivo, ni meramente provisional o cautelar, pues tan solo se pide la *«notificación judicial o notarial»* de la resolución, o sea, el *«requerimiento»* resolutorio hecho al comprador por el vendedor *«judicialmente o por acta notarial»* al que se refiere el artículo 1504 del Código civil:

«En la interpretación de este artículo [el art. 1504 CC], señala la Sentencia de esta Sala de 2 de octubre de 2002 (RJ 2002, 9786), siguiendo a la de 14 de febrero de 1991 (RJ 1991, 1268) que el artículo 1504, como norma específica, solo juega en la venta de inmuebles y solo ante la clase de incumplimiento de pago del precio, siendo preciso haber efectuado el requerimiento resolutorio exigido por el artículo 1504 del Código civil, como ha destacado la Sentencia de 8 de abril de 1992 (RJ 1992, 3186), habiendo añadido la Sentencia de 30 de noviembre de 1994 (RJ 1994, 8636) un requerimiento resolutorio de forma válida, cuyas exigencias de requerimiento judicial o notarial repite la Sentencia de 16 de febrero de 2000 (RJ 2000, 1158), en definitiva un requerimiento en el sentido de declaración de voluntad unilateral y recepticia encaminada a la resolución del contrato por impago del precio —Sentencia de 20 de junio de 2000 (RJ 2000, 5294)— porque el impago genera la resolución, una vez hecho el requerimiento judicial o notarial —Sentencia de 30 de abril de 1996 (RJ 1996, 3025)—. En definitiva, que el requerimiento a que se refiere el artículo 1504 presupone la expresión formal del acto volitivo del vendedor de dar por resuelto el contrato de compraventa, por el incumplimiento por el comprador del pago del precio, como había recogido la Sentencia de 9 de marzo de 1990 (RJ 1990, 1684)) y habiéndose recogido en muchas sentencias, que el requerimiento del artículo 1504 del Código civil tiene el valor de una estimación referida no al pago del precio, sino a que se allane el comprador a resolver la obligación y a no poder obstáculo a este modo de extinguirla que señaló la Sentencia de 18 de octubre de 1994 (RJ 1994, 7486)» (STS de 11 de julio de 2008, RJ 2008, 6277, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETTE).

La doctrina ha enfatizado el automatismo de la resolución por ejercicio de un pacto de *lex commissoria*, que no exige ni presupone el consentimiento o la aceptación condescendiente del comprador o de los terceros registrales:

«[...] al proclamar [...] el artículo 59 de su Reglamento, que la reinscripción a favor del vendedor, o su causahabiente, se practicará solo con la notificación judicial o notarial hecha al comprador de quedar resuelta la venta, acompañada del título del vendedor, consagra el máximo automatismo, porque sin intervención alguna del comprador, ni de los Tribunales, se producía el efecto pactado»³⁸.

Y todo esto no es más que una aplicación puntual, específica y concreta de la regla general establecida en el artículo 23 LH respecto de la constancia registral del cumplimiento de condiciones resolutorias, que obliga a hacer «una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución llega a verificarse».

Con carácter general, la norma hipotecaria distingue las cancelaciones de inscripciones que resultaron de escritura pública (art. 82 LH) y las que

resultaron de mandamiento judicial o documento administrativo (art. 83 LH). En unas y en otras, a su vez, se identifican tres tipos o modalidades de cancelaciones, según se realicen *con*, *sin* o *contra* el consentimiento del perjudicado por la cancelación.

Centrándonos en el grupo de las cancelaciones de inscripciones derivadas de escrituras públicas, se refiere:

1) al primer grupo (*con* consentimiento), el párrafo primero del artículo 82 LH (y el 174 II, 178, 179 y 213 RH);

2) al segundo grupo (*contra*), el tercer párrafo del artículo 82 LH (y el art. 174 III RH); y

3) al último grupo (*sin* consentimiento), los párrafos segundo, cuarto (que a su vez remite a los artículos 141, 156 y 157 LH) y quinto del artículo 82 LH (y los arts. 174 I y 175 RH, entre otros muchos).

La regla general, en materia de cancelaciones, es que debe acreditarse la aceptación del perjudicado (art. 82 I LH) por lo que, si no la presta, *«podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario»* (art. 82 III LH).

Pero no debe confundirse la cancelación con el consentimiento del perjudicado voluntario o suplido por el juez, de los casos en los que la cancelación opera *«con independencia del consentimiento del titular, debido a que el derecho objeto del asiento a cancelar, o este asiento mismo, han quedado extinguidos con independencia de dicho consentimiento del titular según el registro»* pues, en estos casos, la cancelación se produce *ministerio legis* o de forma automática *«sin que valga jurídicamente de nada la resistencia del titular registral, que imponga la necesidad de una resolución judicial, o administrativa en su caso, supletoria, dirigida a imponer el resultado jurídico de la cancelación»* pues *«huelga impetrar el consentimiento del titular»*³⁹.

En este mismo sentido, la STS de 9 de junio de 1997, La Ley 6355/1997, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE confirma la resolución de la venta instada por el vendedor en ejercicio de una CRE inscrita, ante la que el registrador reinscribe el dominio de la finca vendida a favor del vendedor, a pesar de la oposición del comprador:

«La referencia al artículo 82 de la Ley Hipotecaria [que hace el recurrente] resulta incompleta pues el párrafo segundo del mencionado precepto dispone que pueden ser canceladas sin el requisito de la prestación del consentimiento “cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”. Por eso, el artículo 175, con remisión al artículo 82 de la misma ley establece en su regla sexta que “las inscripciones de venta

de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la resolución o nulidad". Y esto es lo que hizo el Registrador competente cuando quedó acreditado el supuesto de hecho de la condición resolutoria».

Este es el primer error en el que incurre la «*doctrina tradicional*» de la DGSJFP en torno a la condición resolutoria explícita pues, en contra de la ley, considera que la oposición del titular registral convierte un supuesto en el que la cancelación ha de operar con independencia del consentimiento del perjudicado (*rectius*, sin su consentimiento) en un supuesto en el que, por oponerse el perjudicado, es preciso suplir su consentimiento mediante sentencia judicial firme.

En los casos en los que la cancelación procede *sin consentimiento* del perjudicado, la oposición o la denegación del consentimiento es jurídicamente irrelevante. La resistencia o la oposición del perjudicado no convierte en cancelaciones «*contra*» el consentimiento del perjudicado, los casos de cancelaciones que la ley ha determinado que se producen «*sin*» consentimiento del perjudicado. La cancelación de asientos *sin* consentimiento del perjudicado aplica cuando la extinción del derecho se produce por «*derivación natural del acto inscrito o por ministerio de la ley, o sea, por la voluntad misma de los interesados ya incorporada en el título jurídico inscrito (condición o plazo resolutorios, etc.), o por medio de una disposición legal o norma institucional*»⁴⁰.

Son variadísimos los casos de cancelación *sin* consentimiento del perjudicado, como la cancelación de la opción de compra inscrita por caducidad de cuatro años (art. 14 RH), la cancelación por caducidad tras cinco años desde la fecha de vencimiento de los derechos con plazo de ejercicio (art. 177 I RH), la extinción del usufructo en general, y en particular en el caso del artículo 192 RH, el dominio o derecho real sujeto a condición resolutoria cumplida (art. 23 LH), etc.

En cuanto a la documentación que se ha de presentar, la regla general en los casos de cancelaciones *sin* consentimiento del perjudicado se contiene en el artículo 174 I RH: basta presentar «*la misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción [...] si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido*».

La reinscripción del dominio vendido a favor del vendedor que ejerce una CRE inscrita (art. 23 *in fine* LH) es uno de los supuestos de cancelación *sin* consentimiento del perjudicado al que se refiere el segundo párrafo del artículo 82 LH, como resulta con toda claridad del inciso inicial del artículo 175 RH, en unión de la regla 6.^a de ese mismo artículo. En cuanto a la documentación a presentar, en este específico caso, y conforme a la regla general del artículo 174 I RH, los artículos 59 y 175.6.^a RH exigen la

presentación de la notificación judicial o notarial de ejercicio de la CRE, y la propia escritura de compraventa en cuya virtud se practicó la inscripción de la CRE.

La doctrina destaca como, en los casos del artículo 59 RH, «*el Registrador de la propiedad apreciará o calificará si se ha producido la [...] extinción automática del derecho registrado, por cuanto, con los datos obrantes en el registro, complementados en general con los documentos adecuados [...], cuenta con los elementos de juicio necesarios para determinar si tal [...] extinción automática ha tenido lugar en la realidad jurídica, a fin de certificarlo en los libros mediante la correspondiente cancelación o nueva inscripción*», teniendo en cuenta que en estos casos «*el contenido de los libros hipotecarios cobra un alto valor legitimador, e incluso su silencio, ya que [...] hay que tener presente la reiterada doctrina de la Dirección General [...], que afirma la innecesidad (sic) de acreditar circunstancias negativas, o sea, la no realización de hechos, pues entonces el silencio registral basta*»⁴¹.

Es irrelevante el consentimiento del comprador deudor del precio aplazado impagado para la reinscripción del dominio a favor del vendedor, como es irrelevante el consentimiento del vendedor-acreedor del precio aplazado para la cancelación de la CRE cuando se acredita el pago:

«siempre que aparezca debidamente justificado el hecho de este pago que arrastra como consecuencia la extinción del derecho de crédito del acreedor habrá de practicarse la nota marginal cancelatoria a que se refiere el artículo 23 de la Ley sin necesidad del consentimiento de dicho acreedor cuando se den las circunstancias exigidas en el párrafo 2— del artículo 82 de la misma ley» (RDGRN de 30 de mayo de 1980).

La incongruencia de la «*doctrina tradicional*» queda perfectamente retratada en esta última resolución: para la cancelación de la CRE considera la DGRN irrelevante la oposición del vendedor, pero para la reinscripción del dominio a favor del vendedor (con cancelación de la inscripción a favor del comprador) es imprescindible el consentimiento del comprador o, al menos, su aquiescencia o no oposición. ¿Quién lo entiende?

El automatismo de la reinscripción del dominio a favor del vendedor es también enfatizado en la RDGRN de 6 de febrero de 2012 (*RJ* 2012, 4401) en un caso de compraventa con *lex commissoria*, en el que se invoca al artículo 76 LH («*Las inscripciones no se extinguen, en cuanto a terceros, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona*») para justificar por qué la resolución de la venta de inmueble por ejercicio de CRE no genera, técnicamente, cancelación del asiento registral del comprador, sino mera reinscripción del dominio a favor del vendedor:

«[...] hay que decir que en el presente caso, en puridad, no procede la práctica de cancelación alguna, es decir, no procede la extensión de ningún asiento cancelatorio, a pesar que la resolución de la compraventa lleva consigo la ineficacia del anterior título inscrito. Por el contrario, será el asiento que refleje el acto traslativo inherente a la resolución declarada, mediante el que se opere la «reinscripción» a favor del vendedor, lo que determine la extinción del asiento que contiene la titularidad del comprador, que ha quedado resuelta».

Es perfectamente comprensible que la normativa hipotecaria haya configurado el ejercicio de la CRE como uno de los supuestos en los que procede la reinscripción del dominio de la cosa vendida a favor del vendedor, sin necesidad de consentimiento (*rectius*, aún con la oposición) del comprador. Y ello precisamente en razón de la escrupulosidad y minuciosidad que impone la normativa hipotecaria para la inscripción, en primer término, del pacto de *lex commissoria* (arts. 9.2.^a y 11 LH ó 51.6.^a RH):

- 1) así, cuando la CRE afecte a varias fincas, se exige que se determine el precio aplazado «*correspondiente a cada una de ellas*» (art. 11 LH);
- 2) se exige que la condición resolutoria se copie «*literalmente*» del título en el asiento (art. 51.6.^a RH); y
- 3) se prohíbe («*en ningún caso*») que se indiquen «*los aplazamientos de precio no asegurados especialmente*» (art. 51.7.^a RH).

Todo ello, con la finalidad de que cualquier adquirente posterior, o tercero registral, quede perfectamente informado, por el Registro, de la vicisitud del pago del precio aplazado que amenaza su derecho, puedan desplegar toda su influencia para asegurar su debido pago (en su caso, a través de los pactos de retención o descuento con el comprador obligado), y arrostre las consecuencias del impago sobre sus propios derechos inscritos o anotados:

«[...] ciertamente, quienes adquieren el dominio o cualquier otro derecho real sobre un bien sujeto a la restricción resolutoria del artículo 1504 del Código civil, oportunamente publicada en el Registro, conocen —o pueden conocer— la situación claudicante a que queda sujeta su adquisición y a ellos incumbirá, si desean conservar su derecho, tomar la iniciativa para que la obligación garantizada tenga cumplimiento en los términos estipulados (adoptando en sus respectivos negocios adquisitivos las previsiones oportunas), sin que puedan pretender que el efecto resolutorio, en caso de incumplimiento, quede supeditado a la reiteración a su favor del requerimiento contemplado en el precepto citado. Exigir tal reiteración [...] con grave menoscabo de la posición del vendedor, no se conciliaría con la permanencia de la titularidad pasiva de la deuda garantizada en la persona del comprador» (RDGRN de 19 de noviembre de 1996,

RJ 1996, 8159) (en los mismos términos, las RRDGRN de 28 de mayo de 1992, RJ 1992, 5262 y 9 de junio de 2010, RJ 2010, 2635).

«[...] ha de tenerse en cuenta que los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita mediante la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria, pudiendo si así les interesa pagar lo que falte» en palabras de la RDGRN de 6 de julio de 2012, RJ 2012, 10071.

En oposición a este argumento, ya señalé en un trabajo anterior que «el verdadero derecho de los terceros registrales posteriores no es otro que el de pagar el precio aplazado en la fecha prevista por cuenta del comprador, si este no lo hace, conforme a lo previsto en el artículo 1210 del Código civil. Pero no el de obstaculizar o impedir el normal desenvolvimiento del ejercicio de una CRE»⁴².

En el mismo sentido, se ha dicho que «[...] la resolución opera de pleno derecho, como consecuencia de la mora del comprador y la decisión del vendedor de ejercitar el poder resolutorio pactado. La resolución de la venta no puede ser paralizada por el comprador, porque iría contra sus propios actos, puesto que reconoció in continenti, que el vendedor pudiera resolver la venta, y no puede ex intervallo oponerse a lo que se obligó en la cláusula resolutoria. Por esto, el comprador no tiene que consentir nuevamente la resolución, puesto que ya consintió en ella cuando se celebró el contrato. Este nuevo consentimiento entre vendedor y comprador ex intervallo desfigura los perfiles del pacto de la lex commissoria y se transforma en un nuevo contrato de compraventa con desplazamiento de la cosa en sentido contrario desde el comprador al vendedor»⁴³.

Todo lo anterior tiene una única excepción: el registrador de la propiedad únicamente podría atender a una causa de oposición para denegar la reinscripción de la finca vendida a favor del vendedor si la misma estuviera basada, única y exclusivamente, en el incumplimiento de los presupuestos que habilitan el ejercicio de la CRE. Pues bien, analizando los elementos de la CRE, se alcanza la conclusión de que solo podría denegarse la reinscripción del dominio de la finca vendida a favor del vendedor que ejercita una CRE inscrita en dos supuestos:

- 1) si el registrador, atendiendo a la inscripción de la propia CRE, aprecia que los presupuestos legales sobre el ejercicio de la misma no se han cumplido (por ejemplo, porque no se ha hecho llegar la notificación de resolución, notarial o judicial, al comprador); o
- 2) si la oposición del comprador se basa precisamente en el pago del precio aplazado realizado con anterioridad a la notificación de resolución del

vendedor. Así, únicamente en el caso de que el comprador presentara en el Registro una prueba fehaciente de la realización del pago con anterioridad a la recepción de la declaración resolutoria notarial o judicial, con el fin de que esta constara a efectos registrales conforme a lo previsto en el artículo 58 RH, podría el registrador apreciar un motivo de oposición válido a los efectos que nos ocupan («[S]iempre que los interesados lo reclamen, o el Juez o Tribunal lo mande» se hará constar al margen de la inscripción «el pago de cualquier cantidad que haga el adquirente después de la inscripción, por cuenta o saldo del precio de la venta» sanciona el artículo 58 RH).

La ausencia de anotación marginal del pago realizada conforme al artículo 58 RH en el Registro es por eso, en sí misma, una prueba más de que se ha cumplido el presupuesto de hecho del ejercicio de la facultad concedida por la CRE inscrita (el impago del precio aplazado). Esto es coherente con la tesis reiteradamente mantenida por la propia DGRN sobre la innecesariedad de justificar las circunstancias o hechos de carácter negativo, en la que ha mantenido que es suficiente que en el Registro no conste nada en contrario (RDGRN de 2 de marzo de 2015, *RJ* 2015, 6507, de 2 de noviembre de 2017, *RJ* 2017, 4967 o de 6 de marzo de 2019, *RJ* 2019, 1422).

Los autores han defendido la perfecta aplicación de la doctrina de la innecesariedad de acreditación de las circunstancias o hechos negativos respecto del incumplimiento de las condiciones resolutorias. Por eso, la única oposición del comprador que podría impedir la reinscripción del dominio a favor del vendedor sería la alegación de la anotación marginal del pago ya practicada o, en el extremo, la presentación ante el Registro de la escritura pública o el mandato judicial acreditativos del pago del precio aplazado, aunque no hubiera aún generado la anotación marginal del artículo 58 RH. Y ello porque, siendo el Registro prueba fehaciente de la obligación de pago del precio aplazado que incumbe al comprador, es a este a quien incumbe probar el pago o cualquier otro medio de extinción de tal obligación, en tanto que el vendedor puede descansar en el efecto probatorio del Registro, tanto en lo atinente al carácter debido del precio aplazado, como en cuanto a la falta de constancia registral de su pago al tiempo en que comunica al comprador la resolución de la venta.

La propia DGSJFP argumenta en esta misma línea en la resolución de 15 de enero de 2021 (*RJ* 2021, 219) para acabar concluyendo, de forma sorpresiva y en contra de sus propias palabras, que los motivos alegados por el comprador, impugnando la validez del contrato de compraventa, la CRE o de la cláusula penal, o la resolución de la compra efectuada por el vendedor deben ser oídos y disputados en vía judicial, sin que al registrador le corresponda entrar en dichas cuestiones en el trámite puramente registral, y sin que sea, por tanto, posible la reinscripción del dominio a favor del vendedor:

«En el presente caso, no se ha hecho la consignación pues concurren todas las circunstancias especiales que se han reseñado anteriormente; pero consta oposición expresa del comprador requerido a la resolución invocada por la parte transmitente, hecha constar mediante la oportuna diligencia en el acta de notificación y requerimiento instada por el ahora recurrente, y por tanto debe confirmarse en este punto la calificación del registrador, sin que sea posible, por tanto, practicar la reinscripción de la titularidad dominical en favor del vendedor, mientras no recaiga la correspondiente resolución judicial en la que se desestime la oposición formulada por el comprador, siendo competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia, y no de esta Dirección General, la determinación de si la causa de oposición alegada por la sociedad compradora es o no cierta y justificada».

Aunque se puede compartir la afirmación de la Dirección General relativa a que las controversias existentes entre las partes son competencia exclusiva de los tribunales de justicia, es errado concluir que esa potencial controversia judicial pueda suponer un obstáculo a la reinscripción de la finca vendida a favor del vendedor que ha cumplido íntegramente las prestaciones a su cargo, cualquiera que sea la oposición del comprador, salvo que evidenciara precisamente el pago del precio aplazado antes de la fecha de la resolución notarial o judicial de la venta. Y ello porque:

- las partes han pactado expresamente en la escritura de compraventa una CRE a favor del vendedor en caso de impago en la fecha pactada de todo o parte del precio aplazado;
- la CRE ha tenido acceso al Registro, que prueba la obligación de pago que pesa sobre el comprador;
- no consta en el Registro el pago del precio aplazado antes de la fecha en la que el vendedor resuelve notarial o judicialmente la venta; y,
- se ha notificado al comprador, judicial o notarialmente, la resolución de la venta, conforme a lo pactado en la escritura de compraventa, en el Registro, y en los artículos 1504 del Código civil y 59 RH.

Por eso, la Resolución de la DGSJFP de 15 de enero de 2021 (*RJ* 2021, 219) no debería sino haber revocado la nota de calificación también en cuanto al segundo defecto, en lugar de dar pábulo a una oposición del comprador basada en *«que se impugna expresamente la escritura de compraventa por cuestiones relacionadas con los representantes legales de la fundación compradora»*, y *«se impugna resolución del contrato de compraventa que se pretende por [...] y la cláusula penal que quiere ejecutar; [...] siendo en todo caso los Juzgados y Tribunales de Justicia los que deberán apreciar la legalidad o no del contrato de compraventa y/o de la condición resolutoria y cláusula penal que se pretende ejecutar [...]»*.

Resulta especialmente desesperanzador que el ejercicio de un derecho inscrito a favor del vendedor, como es la CRE, pueda verse anulado o impedido por la mera alegación de la parte compradora incumplidora denunciando ¡la falta de capacidad de sus propios representantes al tiempo de la compraventa!, una capacidad que ya fue examinada por el registrador, conforme al artículo 18 LH en el momento en que inscribió la escritura de compraventa y la CRE en ella contenida y que, por tanto, no puede cuestionarse sino promoviendo el comprador la oportuna rectificación del Registro, mediante la correspondiente demanda judicial.

En definitiva, en la normativa hipotecaria está especial y particularmente detallado el procedimiento a seguir para la reinscripción del dominio a favor del vendedor que ejercita una CRE inscrita por falta de pago del precio aplazado, y la documentación que debe presentarse, sin que en ninguno de los artículos que, de forma prolija, lo regulan se exija cualquier cosa parecida al consentimiento, la aquiescencia, la aceptación o la no oposición del comprador o de los terceros registrales, entre muchas razones, porque el comprador ya prestó su consentimiento a la resolución cuando aceptó el pacto de *lex commissoria* al adquirir el dominio, y porque el consentimiento de los terceros registrales posteriores es irrelevante dado que conocieron el carácter resoluble de ese dominio cuando anotaron o inscribieron sus derechos tras la inscripción de la CRE.

— El vendedor que ejercita un retracto convencional recobra la cosa vendida «*libre de toda carga o hipoteca impuesta por el comprador*» (art. 1520 CC), porque el ejercicio del retracto «*repone las cosas en el estado que tendrían si la venta no se hubiese realizado*» aunque los perjudicados se opongan (Resolución de la DGRN de 26 de mayo de 1925), porque tampoco fue preciso pedir consentimiento al retrayente cuando se estableció una hipoteca sobre «*bienes vendidos con pacto de retro o a carta de gracia*» (art. 107.7.º LH).

— Tampoco se precisa el consentimiento del *dominus* o de los terceros registrales cuando se ejercita una opción de compra inscrita [arts. 14 y 175.6 Reglamento Hipotecario; artículos 568-2.2 y 568-12 del Código civil de Cataluña; y RRDGRN de 7 de diciembre de 1978, 28 de septiembre de 1982 (*RJ* 1982, 5369), 4 de septiembre de 1992, 6 de mayo de 1998 (*RJ* 1998, 4115), 18 de abril de 2002 (*RJ* 2002, 7823), 11 de junio de 2002 (*RJ* 2002, 8905) y 21 de febrero de 2005 (*RJ* 2005, 1800)]. Es especialmente generosa, y netamente contradictoria con la «*doctrina reiterada*» que aquí se combate, la RDGSJFP de 15 de marzo de 2021 (BOE núm. 101, de 28 de abril), en el que la Dirección General admite una opción de compra complementaria a una hipoteca constituida a favor del optante, precisamente como remedio expeditivo de adquisición de la cosa hipotecada por el acreedor hipotecario

en caso de impago de la deuda garantizada, pues entiende plenamente satisfechas las exigencias y garantías que todo pacto marciano impone, tanto en cuanto a la perfecta equidad en la determinación del precio de ejercicio de la opción, como en la aplicación del eventual sobrante a beneficio, en su caso, del dueño y de los terceros registrales, todo ello sobre la base de la regulación detallada, objetiva y ponderada de la actuación notarial en caso de ejercicio de la opción que contenía la escritura objeto de la calificación, pero sin que la eventual discrepancia del dueño, o los terceros registrales pueda perjudicar el desenvolvimiento del pacto marciano (y con ello, el ejercicio de la opción) conforme a lo pactado e inscrito:

«Analizando la transcrita estipulación C4) de la escritura objeto de calificación, se comprueba que encaja en los esquemas conceptuales del denominado pacto marciano y se ajusta a los parámetros antes enunciados para admitir su validez. No debe tampoco olvidarse que es precisamente la intervención notarial, en las diversas fases del ejercicio de la opción de compra (tanto de los presupuestos de tal ejercicio, como su puesta en ejecución), la que sirve para dotarla no solo de autenticidad, sino de adecuación a derecho, dado el deber genérico que se impone al notario de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza. La flexibilidad y rapidez que resultan de las previsiones negociales adoptadas por las partes —ya reseñadas y con el soporte y exigibilidad de una rigurosa actuación notarial— permiten acreditar la liquidación de la deuda y el ejercicio de la opción con las máximas garantías jurídicas, así como la realización de una justa valoración del bien en evitación de un posible enriquecimiento injusto». Vale la pena enfatizar que la citada estipulación C4) tan solo permitía la paralización del procedimiento notarial «cuando se acredite documentalmente la tramitación de un procedimiento criminal por falsedad de la presente escritura o por falsedad en lo manifestado por el acreedor en cuanto a las cantidades que le han sido o no satisfechas».

— No puede la oposición del arrendador financiero impedir la inscripción de la cosa a nombre del arrendatario financiero que ejercita la opción de compra residual (las RRDGRN de 7 de diciembre de 1978, 19 de julio de 1991 y 26 de enero de 1994 permiten la inscripción del dominio a favor del arrendatario financiero que ejercita la opción residual unilateralmente, sin consentimiento del arrendador financiero, por haberse pactado tal ejercicio unilateral al tiempo de constituirse e inscribirse el *leasing*).

Nada diferente puede ocurrir cuando se ejercita una CRE inscrita, pues la única diferencia entre esta y el retracto convencional, la opción de compra o la opción residual en el *leasing* es que, en la CRE, la readquisición está condicionada a la falta de pago del precio en el plazo convenido, unido a

la libre voluntad de recuperar la cosa vendida, mientras que en aquellas instituciones la readquisición o adquisición deriva apenas de la libre voluntad del retrayente o del optante.

2. LA INCORRECTA INTERPRETACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA

El segundo error en que incurre la RDGRN de 29 de diciembre de 1982 y que, desde ahí, se arrastra en la «*doctrina tradicional*» hasta las recientes Resoluciones de 15 de enero de 2021 (*RJ* 2021, 219) y 3 de febrero de 2021 (BOE núm. 42, de 18 de febrero de 2021) es la incorrecta interpretación de la jurisprudencia de los tribunales. La resolución de 1982 apoya su discurso sobre la STS de 16 de noviembre de 1978 (*RJ* 1979, 3849, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco BONET RAMÓN) sin reparar que dicha sentencia ¡se refiere a un caso de resolución de contrato con prestaciones recíprocas al amparo del artículo 1124 del Código civil, y no a un caso de resolución por aplicación de una CRE en compraventa de inmueble al amparo del artículo 1504!

Si ya en el caso de compraventa de inmueble con precio aplazado habría sido incorrecto amparar la pretensión del comprador a tener que consentir la resolución de la compraventa como exigencia para la reinscripción del dominio a favor del vendedor, pues se opondría claramente a la letra y al espíritu del artículo 1504 del Código civil, cuando en la compraventa se pactó una CRE y, adicionalmente, dicha CRE fue debidamente inscrita en el Registro, la aplicación de esa jurisprudencia al caso resulta completamente indefendible.

Y es que, como ha denunciado la doctrina, la DGRN estaba en 1982, «*altamente impresionada*»⁴⁴ por la jurisprudencia entonces reinante sobre la «*voluntad deliberadamente rebelde*» al cumplimiento del deudor como requisito para la resolución en base al artículo 1124 del Código civil, que había igualmente contaminado la resolución *ex* artículo 1504 del Código civil y que, como se ha expuesto antes, se ha visto completamente superada con posterioridad. La premisa mayor de la «*doctrina tradicional*» que la resolución de la DGRN de 1982 instaura es esa jurisprudencia del Supremo que vinculaba la resolución a la existencia de una «*voluntad rebelde en el incumplidor*», jurisprudencia que ya en 1982 era una máxima puramente nominal, desmentida en múltiples ocasiones por el Tribunal Supremo, y aún más, en los casos de compraventa con precio aplazado y *lex commissoria*.

Estas razones, que quizá pudieron justificar, o al menos explicar, esta doctrina incompatible con las normas legales en 1982, desde luego que no tienen cabida alguna hoy en día, cuando la jurisprudencia dominante en torno al artículo 1124 del Código civil ha abandonado por entero el extremo requisito, cercano al dolo, que expresaba en la fórmula de la denominada

«voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento». En las últimas décadas, el Tribunal Supremo autoriza la resolución por incumplimiento al amparo del artículo 1124 del Código civil cuando se produce la insatisfacción fundamental del acreedor o cuando concurre cualquier incumplimiento que los propios contratantes han elevado a la categoría de esencial, aunque no lo fuera en abstracto u objetivamente.

Todavía más en sede del artículo 1504 del Código civil, en que la jurisprudencia actual entiende que no es procedente un análisis del incumplimiento del comprador bajo el prisma general del incumplimiento resolutorio del artículo 1124 del Código civil y basta la presencia del impago del precio aplazado al cual los contratantes expresamente han anudado el efecto resolutorio con el mero requerimiento formulado por el vendedor notarial o judicialmente.

Aún peor: gran parte de las sentencias que se siguen invocando por la Dirección General en apoyo de su «doctrina tradicional» son resoluciones —todas ellas superadas en sus planteamientos y soluciones— basadas en el artículo 1124 del Código civil, o basadas en el artículo 1504 del Código civil pero en compraventas inmobiliarias con precio aplazado sin pacto de *lex commissoria*, o, en fin, en compraventas con CRE pactada en contrato privado y, en consecuencia, no inscritas.

Como han denunciado los autores, esa «doctrina tradicional» de la Dirección General «trata de evitar algunos abusos que se habían ciertamente producido, posiblemente impresionada por la multitud de condiciones resolutorias que llegaban y siguen llegando a los tribunales, aunque sin reparar que la mayor parte se encontraban insertas en documentos privados»⁴⁵.

Me referí a la incongruencia de la «doctrina tradicional» en un trabajo anterior⁴⁶.

La RDGSJFP de 15 de enero de 2021 (RJ 2021, 219) cita hasta 8 sentencias del Tribunal Supremo en supuesto apoyo de su «doctrina reiterada»:

«Según la reiterada doctrina fijada por esta Dirección General [...], la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: [...] segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que

justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995)».

La revisión detallada de esas 8 sentencias revela, sin embargo, la inconsistencia y falta de fundamento de la «*doctrina tradicional*». Primero, porque son todas sentencias con más de 25 años de antigüedad que no expresan la doctrina jurisprudencial vigente. Segundo, porque no son aplicables estrictamente a una cláusula resolutoria expresa por falta de pago del precio aplazado, que esté inscrita en el Registro de la Propiedad. Así, de esas 8 sentencias:

1) una se refiere a una compraventa de acciones (STS de 30 de marzo de 1992, *RJ* 1992, 2307, ponente: Excmo. Sr. D. José Luis ALBÁ-CAR LÓPEZ) o a un contrato de arrendamiento (STS de 30 de marzo de 1992, *RJ* 1992, 2308, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco MORALES MORALES);

2) en la STS de 21 de septiembre de 1993 (*RJ* 1993, 6648, ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso BARCALA TRILLO-FIGUEROA) no existe pacto de *lex commissoria* alguno;

3) en otras 4, el pacto de *lex commissoria* estaba en contrato privado (y, por tanto, no inscrito) (SSTS de 18 de diciembre de 1991, *RJ* 1991, 9401, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE, de 14 de febrero de 1992, 20 *RJ* 1992, 1267, ponente: Excmo. Sr. D. Jesús MARINA MARTÍNEZ-PARDO, de 20 de febrero de 1995 *RJ* 1995, 884, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo FERNÁNDEZ-CID DE TEMES y de 27 de junio de 2006, *RJ* 2006, 3921, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE), y

4) tan solo en 2 sentencias (SSTS de 22 de marzo de 1993, *RJ* 1993, 2530, ponente: Excmo. Sr. D. Pedro GONZÁLEZ POVEDA y de 16 de marzo de 1995, *RJ* 1995, 2658, ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso VILLAGÓMEZ RODIL) la CRE estaba en escritura pública (no consta en los antecedentes si estaba o no inscrita, pero todo hace pensar que no).

En todos esos 8 casos, el Supremo falla a favor del vendedor que resuelve la venta. Por tanto, a pesar de que en las 8 sentencias que invoca la RDGSJFP de 15 de enero de 2021 el Tribunal Supremo confirmó la facultad de resolución del vendedor, que, como mucho, solo en dos de ellas el pacto de *lex commissoria* pudiera haber accedido al registro (por constar en escritura pública), la Dirección General entiende que esas sentencias confirman su entendimiento de que «[f]ormulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993)».

Es especialmente inconsistente que la RDGSJFP de 15 de enero de 2021 invoque aquí la STS de 21 de septiembre de 1993, *RJ* 1993, 6648, ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso BARCALA TRILLO-FIGUEROA, ¡en la que no existía pacto de *lex commissoria*! O que invoque la STS de 20 de febrero de 1995, *RJ* 1995, 884, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo FERNÁNDEZ-CID DE TEMES que reproduce literalmente la STS de 9 de marzo de 1989, *RJ* 1989, 2029, ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo FERNÁNDEZ-CID DE TEMES en la que, aunque existía una CRE, constaba en contrato privado y por tanto no estaba inscrita.

Otra prueba de la incorrección de la «*doctrina tradicional*» de la Dirección General es el contraste con el tratamiento del ejercicio de una opción de compra: la Dirección General no tiene empacho alguno en admitir la inscripción del dominio a favor del optante, y la cancelación de los derechos reales posteriores a la inscripción de la opción de compra, con la presentación del acta notarial unilateral de ejercicio de la opción, en casos en los que el comprador se niega a otorgar la escritura de compraventa, sin preocuparse en ese caso de si existe oposición o aquiescencia del titular o los terceros registrales (resultando la oposición del dueño gritante de la misma negativa a otorgar la escritura de venta). Es el caso de las RRDGRN de 10 de abril de 1987 (*RJ* 1987, 3217), 7 de diciembre de 1978 o de 19 de julio de 1991 (*RJ* 1991, 5445). En palabras de esta última:

«La tendencia jurisprudencial últimamente reseñada acoge aquella concepción mayoritaria de la doctrina que en base a las necesidades prácticas y del tráfico negocial entiende que al perfeccionarse el contrato de opción queda ya prestada la declaración negocial suficiente para que se produzca el efecto jurídico perseguido como eventualmente definitivo por las partes, de modo que no es necesaria una nueva declaración para que el camino negocial desemboque en el resultado final, si así lo decide quien está facultado para ello, aunque sea mediante declaración unilateral, y todo esto puede convenirse por los contratantes al amparo del artículo 1255 del Código civil».

El automatismo de la reinscripción del dominio a favor del vendedor que ejercita una CRE inscrita había sido incluso destacado por la propia Dirección General, antes de la malhadada «*doctrina tradicional*»:

«la especie de autotutela que el artículo 59 RH establece, al permitirle [al vendedor] unilateralmente inscribir de nuevo el inmueble a su nombre» (RDGRN de 24 de noviembre de 1964, *RJ* 1964, 5925).

«[...] los mencionados preceptos introducen un enérgico sistema de autotutela a favor del vendedor, que le permite obtener la reinscripción de los bienes transmitidos en caso de incumplimiento por el comprador de su obligación de

pagar el precio, a través de un procedimiento caracterizado por su automatismo» (RDGRN de 17 de noviembre de 1978, BOE de 2 de diciembre de 1978).

En el mismo sentido, la RDGRN de 3 de junio de 1961 (*RJ* 1961, 2754) rechaza expresamente la necesidad del refrendo judicial para la cancelación de los embargos posteriores precisamente porque quedan «*extinguidas por circunstancias que constan en el propio Registro, como ocurre en el presente caso, en el que se practicaron dos anotaciones de embargo sobre una finca gravada con condición resolutoria*».

Incluso tras el advenimiento de la «*doctrina tradicional*», la Dirección General ha seguido enfatizando el carácter de especial garantía en que la *lex commissoria* consiste por comportar «*una vigorosa medida de autotutela [...] como garantía para el vendedor (o para el cedente) de cosa inmueble, para el caso de que el comprador —o cesionario— no pague el precio, o la contraprestación a su cargo*» (RDGRN de 10 de julio de 2013, *RJ* 2013, 6671).

Tanto la jurisprudencia de los tribunales como la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo destacan la especial garantía en que consiste el pacto de *lex commissoria*:

«El artículo 1504 del Código civil comporta en efecto «*una forma de autotutela privada que tiene su fuente en el pacto añadido a un contrato sinalagmático y en el cual se estipula que en el caso de que una determinada obligación no sea cumplida en el modo y tiempo establecidos pueda el acreedor insatisfecho ejercer un poder privado de resolución que se hace efectivo por medio de una declaración unilateral recepticia*» (SAP de Badajoz de 29 de abril de 2002, *AC* 2003, 485).

«Como señalan, entre otras, las Sentencias de esta Sala de 5 de diciembre de 2003 (*RJ* 2003, 8786), 20 de septiembre de 2006 (*RJ* 2006, 8401) y 17 de julio de 2007 (*RJ* 2007, 4939), el pacto comisorio contemplado en el artículo 1504 del Código civil [...] constituye una garantía para el vendedor; siendo perfectamente posible recoger en el contrato una condición resolutoria expresa, para el supuesto de incumplimiento de la obligación esencial de pago» (STS de 26 de noviembre de 2007, *RJ* 2008, 28, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE).

«Conforme se ha dicho, entre otras, en la reciente Sentencia de 20 de septiembre de 2006 (*RJ* 2006, 8401), «el pacto comisorio contemplado en el artículo 1504 del Código civil, [...] constituye, como dice la Sentencia de 5 de diciembre de 2003 (*RJ* 2003, 8786), una garantía para el vendedor. El incumplimiento de la obligación de pago, siempre básico y esencial, produce el efecto de resolver el contrato de compraventa con efectos «*ex tunc*», retornando a la situación jurídica preexistente, como si el negocio no se hubiere concluido, quedando resueltos los derechos que se hubieren constituido (Sentencias de 11

de junio de 1991, RJ 1991, 4444, 24 de julio de 1999, RJ 1999, 6356 y 5 de diciembre de 2003)» (STS de 17 de julio de 2007, RJ 2007, 4939, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE).

«El pacto comisorio, contemplado en el artículo 1504 del Código civil es una garantía para el vendedor de cosa inmueble; en un supuesto de resolución de contrato por incumplimiento de la obligación esencial de pago, puede estar añadida, como en el presente caso, la condición resolutoria expresa. El incumplimiento de la obligación de pago puede ser total o parcial; en todo caso, básico y esencial. El incumplimiento de la obligación de pago produce el efecto de resolver el contrato de compraventa, con efecto retroactivo, con efectos ex tunc lo que supone volver al estado jurídico preexistente, como si el negocio o se hubiere concluido, quedando resueltos los derechos que se hubieren constituido (STS de 11 de junio de 1991, RJ 1991, 4444 y 24 de julio de 1999, RJ 1999, 6356).» (STS de 5 de diciembre de 2003, RJ 2003, 8786, ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ [en un caso de CRE con cláusula penal]).

En el mismo sentido, la STS de 20 de septiembre de 2006, RJ 2006, 8401, ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta y la STS de 26 de noviembre de 2007, RJ 2008, 28, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE.

De todo lo anterior resulta que la «doctrina tradicional» de la DGRN en torno a la exigencia de aquiescencia o de no oposición por parte del comprador o de los terceros registrales como requisito para la reinscripción del dominio de la cosa vendida a favor del vendedor cuando se ejercita una CRE inscrita es contraria a la ley (en particular, a los arts. 1504 CC, 59 RH y 175.6.^a RH), así como a la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el ejercicio de condiciones resolutorias explícitas inscritas.

En la RDGSJFP de 15 de enero de 2021 (RJ 2021, 219), la DGSJFP se limita a invocar, como argumento de autoridad, su «doctrina reiterada» en torno a la exigencia de la «no oposición». Pero lo hace tras haber transcrito literalmente las alegaciones que, en la RDGRN de 29 de agosto de 2019 (RJ 2019, 4253) permitieron a esa misma Dirección General apartarse de esa doctrina «reiterada» (tras haber estimado la perfecta coincidencia de las circunstancias de ambos casos como base para apartarse de esa misma «doctrina reiterada» en la estimación del recurso en cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación, relativo a la innecesariedad de la consignación del precio recibido) y, por tanto, sin aportar el menor argumento en apoyo de la «doctrina tradicional».

En prueba de la corrección de la tesis de la Resolución de 29 de agosto de 2019 (RJ 2019, 4253) (y, en consecuencia, de la incorrección de la «doctrina reiterada») puede traerse a colación la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 47 de Barcelona de 4 de junio de 2020 (JUR 2020, 284695)

que «dando por reproducido el contenido íntegro de la resolución dictada por la DGRN [la Resolución de 29 de agosto de 2019, *RJ* 2019, 4253], [...] procede estimar íntegramente la demanda y revocar la resolución [de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña de 25 de junio de 2019, Boletín Oficial de la Generalidad de Cataluña de 7 de agosto de 2019] citada, ordenando la inscripción de la escritura de compraventa [con CRE que también dio lugar a la RDGRN de 29 de agosto de 2019]».

V. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL Y DE CALIFICACIÓN Y LA «DOCTRINA TRADICIONAL» DE LA DGSJFP EN TORNO A LAS CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPLÍCITAS

1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO PRIMER SISTEMA DE JUSTICIA PREVENTIVA EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO

En nuestro Derecho, el Registro de la Propiedad se configura como sistema de justicia cautelar o preventiva, al servicio del tráfico inmobiliario. Como destaca la doctrina especializada, el Registro de la Propiedad es «la institución jurídica que constituye el instrumento básico o esencial del Derecho inmobiliario registral», cuyo fin es «dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger el tráfico jurídico sobre la misma»⁴⁷. O «un órgano estatal del ordenamiento jurídico que, mediante la apreciación de la legalidad de los datos que se aportan, declara una situación jurídica respecto de un derecho real inmobiliario»⁴⁸, que tiene por objeto «la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles» (arts. 1 LH y 605 CC).

Para que el Registro de la Propiedad pueda prestar tamaño servicio al tráfico inmobiliario y a la seguridad jurídica, se hace imperativa la aplicación de los llamados principios hipotecarios entre los que juega un papel vital el principio de legitimación registral y el de calificación registral.

2. EL PRINCIPIO HIPOTECARIO DE LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL

No en vano ha sido calificado como «uno de los fundamentales principios hipotecarios del sistema inmobiliario español»⁴⁹, que descansa nada más y nada menos que en el principio de seguridad jurídica del artículo 9 III de la Constitución española y el de tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución española (STC de 20 de abril de 1988, *RJ* 1988, 72 o STS de 6 de junio de 1988, *RJ* 1988, 4818, ponente: Excmo. Sr. D. Gumersindo

BURGOS PÉREZ DE ANDRADE; RRDGRN de 28 de julio de 1988, 12 de mayo de 1993 o 28 de diciembre de 1995, entre otras muchas).

Aunque el exponente fundamental de este principio es el artículo 38 LH, aparece igualmente en el párrafo tercero del artículo 1 LH, en los artículos 41 o 97 LH, en los concordantes del Reglamento Hipotecario, en el artículo 3.2 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa, y en otras muchas disposiciones legales y reglamentarias.

Dicho principio queda habilitado en nuestro sistema jurídico en el artículo 608 del Código civil al establecer que «*para determinar los efectos de las inscripciones y anotaciones*» y «*el valor de los asientos*» se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, o en el artículo 607 del Código civil al sancionar el carácter público del registro para los que tengan interés conocido en «*averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos*».

Como sanciona el artículo 1 III LH, los «*asientos del Registro [...] están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley*».

La formulación positiva del principio de legitimación registral se contiene así en el artículo 38 LH: la presunción de que lo inscrito en el Registro existe y pertenece al titular registral en la forma que expresa el asiento. En tanto que la negativa se contiene en el artículo 97 LH al presumirse la extinción del derecho como consecuencia de la cancelación registral del asiento. Todo ello bajo la garantía de la salvaguarda judicial de los asientos que proclama el artículo 1 III LH: los asientos del Registro están bajo la garantía de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare [judicialmente] su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.

Conforme a la STS de 19 de julio de 2005, RJ 2005, 9639, ponente: Excmo. Sr. D. Clemente AUGER LINÁN, el principio de legitimación registral se define «*sobre las dos ideas conexas de la presunción de exactitud y de la legitimación. En tal sentido puede definirse como aquel principio hipotecario, en virtud del cual, los asientos del Registro se presumen exactos y veraces y, a consecuencia de ello, al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico, en el ámbito procesal y extraprocesal como tal titular, en la forma determinada que el propio asiento determine*».

Las dos manifestaciones fundamentales de la legitimación registral son la presunción de exactitud del Registro, apoyada, a su vez, en la salvaguarda judicial o protección judicial del asiento (art. 1 III LH), y la configuración del Registro como medio privilegiado de prueba del derecho inscrito, como la STS de 17 de octubre de 1989, RJ 1989, 6928, ponente: Excmo. Sr. D. Ramón LÓPEZ VILAS se preocupa de destacar.

No es solo que el Registro «*dispense la prueba*» de su derecho al titular registral, sino que «*dispensa otras pruebas*». No solo es el asiento registral un hecho del que la ley deriva o presume un derecho, sino una situación jurídica de la que la ley deriva o presume la titularidad, generando una verdadera «*investidura formal organizada por el propio Ordenamiento*», que impone a quien lo contradice la carga de la contraprueba sino, aún más, una «*carga de certeza*» o de «*prueba integral de lo contrario*» para desvirtuar el Registro⁵⁰.

Precisamente por tener carácter *iuris tantum* la presunción de exactitud registral, las personas «*interesadas en que no prevalega el resultado de esta presunción deberán probar, demostrar o acreditar con los medios adecuados que el Registro es inexacto en el particular de que se trate, por discordar de la realidad jurídica extrarregistral*». De tal manera que la desvirtuación rectificadora de la presunción de exactitud del Registro corresponde, «*con carácter general, a los Tribunales de justicia*»⁵¹, y en ningún caso, al registrador o a la Dirección General, a la vista del limitado alcance de la prueba oponible en el procedimiento registral (RDGRN de 28 de mayo de 1971, *RJ* 1971, 3403).

La STS de 23 de mayo de 2002, *RJ* 2002, 6422, ponente: Excmo. Sr. D. Clemente AUGER LINÁN recogiendo la doctrina ya acogida en la STS de 21 de marzo de 1953, *RJ* 1953, 912 ponente: Excmo. Sr. D. Celestino VALLEDOR ENFATIZA:

«[...] en nuestro sistema el asiento registral protege las situaciones jurídicas que aquel proclama [...], quedando así relevado el titular *secundum tabulas* de la obligación de probar la concordancia con la realidad extrahipotecaria y desplazando esta obligación, en régimen de inversión de prueba, a la parte que contradiga la presunción mencionada, debiendo atenerse los Tribunales en su cometido a una razonable valoración jurídica de los hechos que estimen probados para dar por desvirtuada la presunción *iuris tantum*».

Que la presunción de exactitud del Registro en la que se apoya el principio de legitimación registral sea de las del tipo *iuris tantum* (como resulta expresamente del art. 1 III LH, en conformidad con lo dispuesto en el art. 385 III LEC, que deroga el art. 1.251 I CC) no desvirtúa un ápice el trascendental papel de este principio en el tráfico inmobiliario. La presunción de exactitud y validez del Registro es, como el artículo 38 LH ensalza, «*a todos los efectos legales*» y, por tanto, a los efectos hipotecarios y extrahipotecarios, procesales y sustantivos, civiles, administrativos, etc.

Se singulariza el alcance de la presunción de exactitud del Registro a los efectos de la calificación registral, en el sentido de que el registrador, al calificar, debe atender al contenido del Registro, al título presentado y al derecho aplicable, pero no puede denegar o rechazar la inscripción

en base a alegaciones, consideraciones o circunstancias extrarregistrales, particularmente los que estén en contradicción con el Registro. Eso mismo aplica, obviamente, a la DGSJFP, al evaluar los recursos presentados frente a la calificación registral.

La presunción de exactitud del Registro opera no solo cuando se trata de proteger a terceros adquirentes merecedores de la fe pública registral del artículo 34 LH, sino «*también cuando haya que mantener, aunque sea provisionalmente [...] la titularidad de cualquiera que aparezca tener inscrito a su favor un derecho real inmobiliario*»⁵².

En cuanto al objeto, la presunción de exactitud del Registro que deriva del principio de legitimación registral se refiere:

- 1) a la existencia y subsistencia del derecho inscrito;
- 2) a la titularidad o pertenencia del derecho inscrito al titular registral (la STS de 17 de noviembre de 1997, *RJ* 1997, 7895, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE alude a la presunción del artículo 38 LH como refuerzo para el éxito probatorio del dominio propio de la acción reivindicatoria);
- 3) a la existencia y licitud de la causa del negocio del que resultó el derecho (STS de 25 de noviembre de 1997, *RJ* 1997, 8428, ponente: Excmo. Sr. D. Antonio GULLÓN BALLESTEROS), en relación con la configuración del Registro de la Propiedad como un registro de derechos y no de mera transcripción (*ex arts. 18 y 99 LH*) que obliga a consignar en el asiento «*el título genérico de adquisición*» (art. 51.12.^a RH); y, por último,
- 4) a la extensión del derecho inscrito, «*lo que significa que el derecho se presume con los pactos, condiciones y modalidades inscritas, conforme a la regla 6.^a del artículo 51 del Reglamento Hipotecario*»⁵³.

La legitimación registral comprende así «*la existencia, extensión, titularidad, causa jurídica de la mutación y ejercicio de los derechos reales inmobiliarios, debidamente registrales y sin constancia de la contradicción registral, atendiendo al conjunto de la hoja del registro correspondiente, y a todos los efectos legales*»⁵⁴. Y se reputa respecto de los «*derechos reales*» o del «*dominio de los inmuebles*» (art. 38 I), o, más ampliamente, los «*derechos inscribibles*» (art. 1 III LH) lo que, de forma incuestionable, comprende las CRE en garantía del precio aplazado, como resulta indefectiblemente del artículo 9.2.^a LH, del artículo 11 LH, del artículo 51.6.^a RH, del artículo 58 RH, del artículo 59 RH, del artículo 174 RH o, aún más contundentemente, del artículo 175.6.^a RH.

Aunque el artículo 38 LH exprese que se presume que el titular registral tiene la «*posesión*», existe unanimidad en la doctrina hipotecarista y en la jurisprudencia que esto abarca el *ejercicio* del derecho inscrito. Para NÚÑEZ

LAGOS, el artículo 38 LH, refunde con mejor redacción ideas de los artículos 20 o 34 LH, para situar al titular inscrito en una situación preeminente en cuanto al ejercicio, activo o pasivo, de toda clase de acciones⁵⁵.

La aplicación del principio de legitimación registral exige que no conste en el Registro contradicción alguna que pueda enervar, temporal o definitivamente, el vigor del asiento (que surgiría, por ejemplo, cuando se haya practicado anotación preventiva de demanda en la que se ejercite alguna acción contradictoria con el derecho inscrito) y obliga a atender al conjunto del contenido de la hoja, folio o registro particular abierto a la finca de que se trate.

Es la importancia de la legitimación registral en el ordenamiento jurídico español lo que justifica o fundamenta el párrafo segundo del artículo 38 LH, que obliga a quien ejercite cualquier acción contradictoria con el Registro a que, previa o simultáneamente, entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción. Quien contienda con el titular inscrito, quien discuta, cuestione o se oponga al ejercicio del derecho inscrito *«en la forma determinada por el asiento respectivo»* no puede hacerlo sin la carga procesal, de forma previa o, como tarde, a la vez, de entablar frente al titular registral demanda de nulidad o cancelación, o sea, demanda orientada a la rectificación del Registro. No cabe cualquier otra forma de hostigamiento, negación o reivindicación contra el derecho inscrito o el titular registral, que no venga acompañada de la previa o simultánea reclamación judicial:

«Para que prospere pretensión que contradiga la exactitud del asiento registral se requiere que conjuntamente se ejercite bien la de nulidad, bien la de cancelación de dicho asiento, única forma hábil de evitar que coexistan un pronunciamiento de los Tribunales declarando un derecho real a favor de una determinada persona o proclamando su extinción y un asiento del Registro de la Propiedad, bajo la salvaguardia de los Tribunales» (STS de 22 de abril de 1983, *RJ* 1983, 2117, ponente: Excmo. Sr. D. Antonio SÁNCHEZ JÁUREGUI).

En idéntico sentido, se expresan las SSTs de 18 de marzo de 1997, *RJ* 1997, 1982, ponente: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE, de 16 de julio de 1997, *RJ* 1997, 5610, ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ o 1 de abril de 1998, *RJ* 1998, 1912 ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ, entre tantas otras.

En palabras de la STS de 7 de abril de 1981 (*RJ* 1981, 1524), se trata de evitar *«el monstrum iuris de una inscripción de una determinada «forma» que, como se ha dicho, el Registro ampara y protege, que estaría contradicha por la forma que determinase una hipotética resolución judicial que viniese a determinar otra distinta»*. Y por tanto, no es posible ejercitar acción o excepción contradictoria con el Registro *«mientras no se produzca la consiguiente contraprueba ante los Tribunales»* y que deba *«mantenerse vigente el*

registro mientras no se conozca en juicio sobre su contenido, y se decrete en sentencia firme su cancelación»⁵⁶.

Que la desvirtuación del Registro solo puede proceder en el seno de un procedimiento judicial, y no de cualquier otro modo, es algo que resulta de la propia garantía judicial del contenido del Registro.

Por acción «*contradictoria*» con el Registro, evidentemente, hay que tener a la acción reivindicatoria, a la acción declarativa de dominio, a la acción negatoria, a la acción de nulidad y demás acciones de ineficacia del contrato inscrito. Pero también, dada la generosidad de la proclamación legal de la «*salvaguardia judicial*» del Registro, a quien pretenda la mera rectificación del Registro (art. 40 d) LH) (como la STS de 13 de diciembre de 1955, *RJ* 1955, 3617, ponente: Excmo. Sr. D. Juan SERRADA HERNÁNDEZ) o a quien niegue, activa o pasivamente, el despliegue del efecto de los derechos inscritos, en la forma en que están inscritos.

La rectificación del Registro, caso de que prospere la acción contradictoria ejercitada judicialmente, cuando suponga una cancelación «*podrá pedirse y deberá ordenarse [...] cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho*» (art. 79.3.º LH) y, por tanto, solo con efectos *ex nunc*.

Y así, incluso si el acto o contrato inscrito es nulo o anulable, en cuanto están inscritos, «*forman o constituyen el contenido del Registro, contenido que puede surtir los efectos derivados del principio de fe pública registral y del de legitimación, pues ya se sabe que ello puede provocar una inexactitud registral, y, no obstante, vale como si el Registro fuese exacto*» pues se produce «*una especie de sustantividad del contenido del Registro, de momento, en el sentido de adquirir un valor autónomo desconectado de los títulos registrados o, lo que es lo mismo, de los presupuestos necesarios que sirvieron para la práctica de los asientos correspondientes [...] Lo meramente registral o tabular se reputa por sí mismo como si fuera expresión de la verdad, cosa que por lo general, y estadísticamente, resulta serlo*»⁵⁷. «*Todos los títulos mejoran de condición al pasar por el Registro*» escribía GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ⁵⁸.

La protección sustantiva que el principio de legitimación registral confiere al titular registral se combina con una protección procesal, tanto ofensiva como defensiva (la STS de 20 de mayo de 2005 asocia las ventajas de derecho material y procesal de los titulares registrales a la «*situación legitimada*» que el Registro produce en nuestro Derecho):

Cuando demanda, el titular registral está eximido de la prueba de su derecho («*el titular, según el Registro, gozará asimismo de una justa y adecuada protección, al exonerarle de la carga de la prueba*» dice la exposición de motivos de la LH de la reforma de 1944). Por gozar de una presunción legal, el titular registral se favorece de la regla procesal del artículo 385.1 LEC. En palabras de la más autorizada doctrina hipotecarista, «*[t]odo aquel*

que invoque en juicio la realidad presunta que proclama el Registro, utilizando la presunción legitimadora, deberá probar la existencia y subsistencia de la inscripción, pero quedará exento de la necesidad de probar la existencia del derecho»⁵⁹.

Pero no solo se produce una inversión de la carga de la prueba, sino que se exige a quien contraría el Registro una «*carga de certeza*», para llevar a la convicción plena del Juez que el asiento es inexacto»⁶⁰. Del mismo modo, y como el propio artículo 41 LH declara expresamente, las acciones allí atribuidas al titular registral están «*basadas en la legitimación registral que reconoce el artículo 38*».

El principio de legitimación registral implica que no pueda inscribirse o anotarse en el Registro de la Propiedad cualquier sentencia judicial contradictoria con el registro recaída en un procedimiento en el que el titular registral no haya sido parte (STS de 21 de diciembre de 1966, RJ 1966, 5851, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco BONET RAMÓN, o STC de 20 de abril de 1988, RJ 1988, 72, ponente: Excmo. Sr. D. Luis LÓPEZ GUERRA, entre otras muchas).

«Fruto del principio de legitimación, se considera que el titular registral puede actuar en el tráfico, y en el proceso, en la manera que refleja el asiento correspondiente»⁶¹.

Naturalmente, el respeto al principio de legitimación registral que deriva de la ley se impone a todos, incluidos los tribunales de justicia y la administración pública (RDGRN de 3 de julio de 1962, RJ 1962, 3147) y, singularmente, a los registradores de la propiedad:

«La presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito, que opera a todos los efectos legales (art. 38 LH), así como el principio de la salvaguardia judicial de los asientos registrales imponen, tanto al registrador calificador como a la propia Administración Pública, la aceptación de la titularidad dominical que el Registro proclama, en tanto los Tribunales no declaren su inexactitud», en palabras de la RDGRN de 13 de enero de 1998, RJ 1998, 272.

La STS de 3 de julio de 1962, RJ 1962, 3114, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco BONET RAMÓN aún es más enfática al declarar la necesaria vinculación al principio de legitimación registral respecto a los tribunales, autoridades y funcionarios «*ante los cuales se tramiten se sustancien o tramiten los correspondientes juicios, expedientes y demás procedimientos que tengan relación con el contenido del Registro, en lo que se refiere a la existencia de los derechos reales inscritos, y a su titularidad o extensión*».

En la calificación registral, el registrador (y la DGSJFP, en vía de recurso gubernativo) ha de proceder no solo de acuerdo con el documento

presentado a inscripción sino también *«por lo que resulte [...] de los asientos del Registro»* (art. 18 LH). El dominio y los demás derechos reales inmobiliarios y la seguridad del crédito territorial descansan en el Registro, cuyas declaraciones obligan *«incluso al Estado»* el cual está interesado en conservar y desenvolver plenamente la eficacia de un sistema estatuido por él mismo para el mejor régimen de la propiedad inmueble (RDGRN de 20 de enero de 1960).

La STS de 25 de octubre de 1991, *RJ* 1991, 7239, ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso BARCALÁ TRILLO-FIGUEROA es un adecuado resumen de todo lo anterior:

«El principio de legitimación registral o exactitud registral establece una doble presunción: que lo aparecido en los asientos registrales es verdadero o exacto para todos los efectos jurídicos, y que el derecho inscrito existe y subsiste mientras no se cancele, y corresponde al titular indicado por la inscripción, lo que viene a significar que el Registro prevalece sobre cualquier título de derecho civil no inscrito y que lo que da a conocer el Registro es la verdad jurídica [...]».

Aunque quizá el resumen más elogiado por la doctrina del principio de legitimación registral se contiene en la vetusta STS de 23 de noviembre de 1961, *RJ* 1961, 4112, ponente: Excmo. Sr. D. Francisco BONET RAMÓN:

«Como expresa la exposición de motivos de la reforma hipotecaria de 30 de diciembre de 1944 el Registro se presumirá exacto e íntegro mientras judicialmente no se declare lo contrario, presumiéndose igualmente que el derecho inscrito existe y corresponde al titular, con lo que la presunción “juris tantum”, de exactitud registral, que solo limitada y taxativamente se reconocía por la legislación en vigor, alcanza a todos los supuestos hipotecarios, gozando asimismo el titular, según el Registro, de una justa y adecuada protección al exonerarle de la carga de la prueba. [...] Presumiéndose que el Registro es exacto, en cuanto da por existente un derecho real inscrito, con su titularidad y extensión registral y su ejercicio, o lo reputa inexistente por efecto de una cancelación, es evidente que la demostración o prueba en contrario ha de dirigirse por su propia esencia a enervar o destruir dicha presunción, lo que se consigue demostrando o probando que no existe aquel derecho real inscrito, por ser el verdadero titular del mismo distinto del que publica el Registro, o por no tener su titular registral la posesión, o ser diferente la extensión del derecho a la registrada, o bien que exista el derecho a pesar de la cancelación del asiento respectivo, demostración que podrá hacerse por los medios de prueba adecuados en cada caso que justifiquen que el Registro es inexacto en aquellos extremos a que se extiende la presunción de exactitud».

Al reconocimiento del carácter de presunción *iuris tantum* de la legitimación registral anuda el Tribunal Supremo la consecuencia de que incumbe a quien, por acción o excepción, niega el Registro, o el ejercicio del derecho tal y como resulta del Registro, la carga de la alegación y de la prueba de su derecho, sin que el titular registral vea restringido el ejercicio de sus derechos hasta tanto no recaiga una resolución judicial que estime la tesis del contradictor y, entonces, solo a partir de ese momento, conforme a la exigencia de los artículos 34 y 40 *in fine* LH.

Así, quien se ampara en el contenido del Registro, tiene derecho a ser mantenido en el ejercicio de su derecho incluso en caso de contradicción o impugnación por tercero, pero sin perjuicio de que el tercero pueda, en el seno del oportuno procedimiento judicial contradictorio y plenario, acreditar y probar su derecho y, con la correspondiente sentencia firme, conseguir la rectificación del Registro.

Son muchos los pronunciamientos, tanto del Tribunal Supremo, como de la propia Dirección General, que enfatizan el derecho a la contradicción judicial de quien, no beneficiado por el contenido del registro, o no conforme con el ejercicio del derecho por el titular registral tal y como resulta del Registro, plantea cualquier acción o excepción, sin que esa contestación condicione, limite o impida, siquiera cautelarmente, el ejercicio de los derechos inscritos. Es el caso de las SSTs de 5 de noviembre de 2007, *RJ* 2007, 8101, ponente: Excmo. Sr. D. Jesús CORBAL FERNÁNDEZ, de 23 de julio de 2010, *RJ* 2010, 6573, ponente: Excmo. Sr. D. Antonio SALAS CARCELLER o de 2 de septiembre de 2010, *RJ* 2010, 6578, ponente: Excmo. Sr. D. Jesús Ernesto PECES MORATE, o de la RDGRN de 6 de febrero de 2013 (*RJ* 2013, 3060).

La STS de 19 de julio de 2005, *RJ* 2005, 9015, ponente: Excmo. Sr. D. Alfonso VILLAGÓMEZ RODIL enfatiza que la rectificación del Registro, o la denegación del ejercicio del derecho tal y como resulta del Registro, solo puede resultar de un documento auténtico en el que el perjudicado por la rectificación del registro la consienta, o acepte la limitación en su derecho, o de sentencia judicial firme recaída en procedimiento seguido frente al titular registral, quedando excluida, por tanto, cualquier rectificación o limitación al ejercicio del derecho inscrito por parte del registrador de la propiedad o la Dirección General:

«El referido precepto (art. 40 LH) autoriza la rectificación del Registro a cargo del titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, estableciendo las normas para llevar a cabo tal rectificación, previniendo la posibilidad de que sea utilizada la vía judicial y en cuyo caso la demanda deberá dirigirse contra las personas que el artículo señala y esta acción no se integró expresamente en el suplico de la demanda».

La eficacia defensiva y ofensiva del principio de la legitimación registral se destaca en la STS de 14 de febrero de 2008, *RJ* 2008, 3044, ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ que impone a quien mantenga una acción contradictoria con el Registro la obligación de promover un procedimiento judicial dirigido a la declaración judicial de la nulidad o la cancelación del registro:

«[...] de ahí que este artículo 38 exige que el que ejercite una acción contradictoria con el registro pida también la nulidad o cancelación del asiento contradictorio».

En el mismo sentido, las SSTs de 9 de julio de 2001, *RJ* 2001, 4997, ponente: Excmo. Sr. D. Román GARCÍA VARELA, de 6 de julio de 2009, *RJ* 2009, 4327, ponente: Excmo. Sr. D. José Ramón FERRÁNDIZ GABRIEL, y de 21 de septiembre de 2012, *RJ* 2012, 9335, ponente: Excmo. Sr. D. Antonio SALAS CARCELLER, entre otras muchas.

En conclusión de todo lo anterior, cuando consta inscrita una CRE, y no consta registralmente el pago del precio aplazado antes de la resolución de la venta por parte del vendedor en ejercicio de dicha CRE, del principio de legitimación registral debería extraer el registrador de la propiedad (y la DGSJFP):

1) que el comprador no puede contrariar, por acción o por excepción, la CRE inscrita, ni su ejercicio ante el impago del precio aplazado, sin que *«previamente, o a la vez»* promueva la correspondiente demanda judicial frente al vendedor mandante en la que contrarie o niegue la CRE o su ejercicio;

2) que, en tanto no se declarara eventualmente por los tribunales (en el seno de esa demanda judicial) la nulidad de la CRE inscrita, esta se presume válida y existente *«a todos los efectos legales»*, lo que debe inexorablemente conducir al registrador de la propiedad (y a la DGSJFP) a reinscribir el dominio de la finca vendida a favor del vendedor no obstante la oposición a la resolución expresada por el comprador o los terceros registrales, salvo que se acreditara precisamente y de forma fehaciente el pago del precio aplazado antes de la resolución notarial o judicial de la venta.

3. El principio hipotecario de la calificación registral

Existe unanimidad en la doctrina hoy⁶² en considerar las notas de calificación, y las resoluciones de la DGSJFP frente a ellas, como expedientes de jurisdicción voluntaria que no afectan al derecho sustantivo en sí, ni entrañan proceso contradictorio, en los que no existe decisión jurisdiccional alguna (RRDGRN de 26 de junio de 1986, *RJ* 1986, 3844 o de 6 de junio de 1991, *RJ* 1991, 4650). La limitación de los medios de prueba admisibles

y la ausencia de contradicción como tal alejan en todo caso el proceso registral de los procesos judiciales (RRDGRN de 23 de marzo de 1961, *RJ* 1961, 897, o 23 de febrero de 1968, *RJ* 1968, 3644).

La calificación registral no tiene por objeto declarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso o controvertido entre partes contendientes sino simplemente publicar, mediante su inscripción, un derecho real o situación jurídica inmobiliaria. Pues la calificación está limitada a los meros efectos de practicar o rechazar la inscripción (art. 101 RH). No solo el ámbito objetivo de control es limitado en la calificación registral, sino que también son limitados los medios admisibles de prueba y contraprueba (RDGRN de 19 de abril de 2006, BOE de 30 de mayo) a diferencia del carácter plenario del procedimiento jurisdiccional.

Relacionado con lo anterior, MEZQUITA⁶³ considera la calificación registral englobada en un sistema unitario del Derecho cautelar que engloba el amparo cautelar, denominado impropiaamente jurisdicción voluntaria, el control formal documental, en la que destaca la actuación notarial, y el control y publicidad registral, y de ahí que la calificación o la resolución de la Dirección General que la confirma o la revoca no tiene cualquier efecto de cosa juzgada. Por eso, incluso aunque se produzca la reinscripción a favor del vendedor del dominio de la cosa vendida en ejercicio de una CRE inscrita, queda incólume el derecho del comprador o de los terceros registrales, a contender o cuestionar la procedencia de la resolución ante los tribunales.

La relevancia de la calificación registral se enfatiza cuando la doctrina le arroga el carácter de «juicio de crítica jurídica» (LACRUZ⁶⁴) o de «control crítico-técnico de legalidad» (MEZQUITA⁶⁵) y la propia LH es congruente con esa relevancia cuando permite, por ejemplo, que el interesado en una inscripción, cancelación o anotación preventiva obtenga una *minuta* o borrador de los asientos antes de que se practiquen y, si notara algún error u omisión importante, podrá pedir que se subsane, acudiendo al juzgado de primera instancia si el registrador se negare a hacerlo (art. 258 LH).

El artículo 18 LH define el ámbito objetivo de la calificación registral sobre «la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los contratantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro». El artículo 65 IV LH precisa este último inciso, para indicar que no se integra en la calificación de un título todo el contenido del registro, sino solo «los asientos del Registro con él relacionados».

Debe atenderse en la calificación al contenido del registro relacionado con el título presentado a inscripción, pero solo al contenido del Registro vigente (RDGRN de 23 de noviembre de 2001, *RJ* 2002, 5361).

La calificación debe realizarse exclusivamente sobre la base de los documentos presentados a inscripción, el contenido vigente del Registro, y el Derecho vigente. En ningún caso pueden tener cualquier relevancia en la calificación datos o circunstancias extrarregistrales, precisamente porque en el proceso registral no existe posibilidad de contradicción, ni prueba plena para los eventuales contendientes.

En la Resolución de 10 de abril de 1987 (*RJ* 1987, 3217), la DGRN revoca la calificación registral que denegaba la inscripción de una opción de compra que incluía un mecanismo de ejercicio unilateral de la opción, por estimar el registrador que se daban circunstancias para entender que había una garantía encubierta de un préstamo, pudiendo ser un pacto comisorio prohibido. La DGRN ordena la inscripción:

«Hay que presumir que la causa existe y es lícita, mientras no se pruebe lo contrario —art. 1.277 del Código civil—. Mantener el contenido de la nota de calificación supondría declarar la simulación del contrato, para lo que no es adecuado el procedimiento del recurso gubernativo, en donde se carece de elementos de juicio y pruebas propias de un procedimiento judicial. Al tratarse de una cuestión de hecho y extrarregistral, solo puede ser apreciada en el juicio declarativo correspondiente».

De ahí que, para calificar la posible existencia o no de una causa ilícita (art. 1275 CC), ante la presunción legal de existencia y licitud de la causa (art. 1277 CC) o de la prueba de la veracidad o licitud de la misma, a pesar de la expresión de una causa falsa (art. 1276 CC) el registrador *«solo excepcionalmente deberá denegar la inscripción del acto o negocio jurídico cuando sea concluyente y del todo evidente, por las circunstancias que consten de la propia escritura pública o título inscribible, la ilicitud de la causa expresada en los mismos. Más, en general y en principio, la declaración de ilicitud debe ser apreciada y declarada competentemente por el órgano judicial que corresponda»*. Precisamente por imponerlo así el artículo 18 LH, el *«Registrador, en su calificación, no puede fundarse en lo que no conste en los títulos presentados, y en el contenido del Registro, de suerte que, salvo el Derecho aplicable, en funciones de calificación no existen para el Registrador sino estos elementos o medios y ninguno más»*⁶⁶.

Por eso, la RDGRN de 25 de septiembre de 1998 (*RJ* 1998, 6599) señala que el registrador puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio jurídico, pero solo cuando resulte claramente de los limitados medios de prueba con los que cuenta.

Ni siquiera la certeza que el registrador haya podido adquirir por circunstancias extrañas al título presentado pueden influir en la calificación,

ni las posibles conjeturas o el conocimiento de información extrarregistral (RRDGRN de 22 de diciembre de 1956, *RJ* 1957, 152, de 7 de junio de 1972, *RJ* 1972, 3504, y de 17 de febrero de 1986, *RJ* 1986, 1013).

Las resoluciones más recientes de la DGRN son incluso más militantes en la prohibición de utilización de medios o conocimientos extrarregistrales en la calificación o en la resolución de recursos gubernativos. Así, la Resolución de la DGRN de 28 de abril de 2000 (*RJ* 2000, 5826) dice:

«no puede el Registrador en su calificación tomar en consideración informaciones extrarregistrales, sea por conocimiento directo —salvo en el ámbito mercantil, lo dispuesto en el artículo 407.1 del Reglamento del Registro Mercantil— o por documentos obrantes en el Registro con asiento de presentación caducado, o aportados con fin distinto al de su inscripción».

Y la RDGRN de 16 de marzo de 2012 (*RJ* 2012, 5950) destaca:

«[...] el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, como se ha declarado reiteradamente, no permite utilizar datos conocidos por el registrador extrarregistralmente» o «el registrador no puede tener en cuenta en su calificación documentos presentados después, contradictorios o incompatibles con el primeramente presentado, si con ello se produce una desnaturalización del propio principio de prioridad».

Ni siquiera la sospecha o la certeza del registrador de haberse cometido un delito con ocasión del título cuya inscripción se pretende puede ser considerada por el registrador para denegar la inscripción, como la RDGRN de 18 de enero de 2003 (*RJ* 2003, 2192) enfatiza. Solo si el delito resultara del mismo título cuya inscripción se solicita permite el artículo 104 RH que el registrador suspenda la inscripción y de parte a la autoridad judicial con remisión del documento respectivo.

En la Resolución de 15 de enero de 2021, la DGSJFP, al prestar atención a la oposición formulada por el comprador para denegar la inscripción de la finca vendida en ejercicio de una CRE inscrita ante la falta de pago del precio aplazado, sin que conste registralmente su pago, ni inscripción o anotación marginal alguna que contraríaran el derecho de resolución del vendedor, vulnera el principio hipotecario de calificación registral que resulta del artículo 18 LH, tal y como ha sido interpretado por los autores, la doctrina de la propia Dirección General y la jurisprudencia:

— a pesar de que el principio de legitimación registral es una de las piedras angulares del derecho inmobiliario en nuestro país;

— a pesar de que constaba debidamente inscrita la transmisión del dominio al comprador (y, con ello, el integral cumplimiento de las obligaciones del vendedor), así como la CRE a favor del vendedor y la cláusula penal sobre las cantidades pagadas en caso de impago total, parcial o irregular del precio aplazado;

— a pesar de que esos asientos registrales están *«bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley»* (art. 1 III LH);

— a pesar de que se presume *«a todos los efectos legales»* que los derechos inscritos *«existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo»* (art. 38 I LH);

— a pesar de que queda prohibido ejercitar *«ninguna acción contradictoria con el dominio de inmuebles o derechos reales inscritos»* sin que *«previamente, o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente»* (art. 38 III LH);

— a pesar de que el principio de calificación registral obliga tanto al registrador como a la Dirección General a resolver las solicitudes de inscripción de los títulos presentados (o los recursos frente a las notas de calificación que las denieguen o suspendan) exclusivamente por lo que resulta de tales títulos *«y de los asientos del Registro»* (art. 18 I LH), sin que puedan dar valor alguno a información o documentación extrarregistral;

— a pesar de que la resolución de la venta se había efectuado notarialmente y comunicado al comprador conforme a lo previsto en los artículos 1504 del Código civil y 59 RH (como se reconoce en los antecedentes de dicha resolución);

— a pesar de que no constaba en el Registro anotación al margen de la inscripción acreditativa del pago del precio aplazado (conforme se habría permitido practicar, de haberse efectuado el pago, al amparo del artículo 58 RH), ni inscripción o anotación marginal contradictoria con los derechos del vendedor bajo la CRE;

— a pesar de que la oposición del comprador en torno a la resolución, lejos de evidenciar de forma fehaciente que se había efectuado el pago del precio aplazado antes de que el vendedor resolviera la venta, confiesa el impago;

— a pesar de que la oposición del comprador se limita a la impugnación genérica de la *«compraventa»*, *«de la condición resolutoria explícita»* o *«de la cláusula penal»*, o de la *«improcedencia»* de la resolución (sin desvirtuar esas meras alegaciones el contenido del Registro, ni aportar prueba fehaciente alguna, aunque incumbía a comprador la carga de probar el pago o la extinción de la obligación de pago del precio aplazado publicitada por el Registro), la RDGSJFP de 15 de enero de 2021

aplica los principios hipotecarios al revés para concluir que la oposición de la compradora impugnando la escritura de compraventa (¡por cuestiones relacionadas con los representantes legales de la fundación compradora!), impugnando la CRE inscrita y la cláusula penal inscrita, o la resolución del contrato de compraventa efectuada por el vendedor en ejercicio de esa CRE inscrita, son razones suficientes para negar al vendedor la inscripción que resulta del ejercicio de sus derechos inscritos, en la forma en que están inscritos que, en el caso de una CRE inscrita consiste, precisamente, en reinscribir el dominio de la cosa vendida a favor del vendedor.

VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES

1. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC de 20 de abril de 1988, *RJ* 1988, 72

2. TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 28 de enero de 1944, *RJ* 1944, 223
- STS de 1 de mayo de 1946, *RJ* 1946, 558
- STS de 21 de marzo de 1953, *RJ* 1953, 912
- STS de 13 de diciembre de 1955, *RJ*
- STS de 13 de diciembre de 1955, *RJ* 1955, 3617
- STS de 30 de diciembre de 1955, *RJ* 1956, 241
- STS de 13 de febrero de 1959, *RJ* 1959, 479
- STS de 23 de noviembre de 1961, *RJ* 1961, 4112
- STS de 3 de julio de 1962, *RJ* 1962, 3114
- STS de 21 de diciembre de 1966, *RJ* 1966, 5851
- STS de 24 de junio de 1968, *RJ* 1968, 3279
- STS de 31 de octubre de 1968, *RJ* 1968, 4925
- STS de 16 de noviembre de 1978, *RJ* 1979, 3849
- STS de 26 de enero de 1980, *RJ* 1980, 167
- STS de 21 de marzo de 1980, *RJ* 1980, 1131
- STS de 30 de marzo de 1981, *RJ* 1981, 1137
- STS de 7 de abril de 1981, *RJ* 1981, 1524
- SSTS de 15 de abril de 1981, *RJ* 1981, 1655
- STS de 15 de abril de 1982, *RJ* 1982, 1952
- STS de 22 de abril de 1983, *RJ* 1983, 2117
- STS de 2 de febrero de 1984, *RJ* 1984, 571

- STS de 25 de mayo de 1984, *RJ* 1984, 2547
- STS de 7 de julio de 1987, *RJ* 1987, 5181
- STS de 27 de abril de 1988, *RJ* 1988, 3282
- STS de 6 de junio de 1988, *RJ* 1988, 4818
- STS de 9 de marzo de 1989, *RJ* 1989, 2029
- STS de 21 de marzo de 1989, *RJ* 1989, 2188
- STS de 9 de octubre de 1989, *RJ* 1989, 6897
- STS de 17 de octubre de 1989, *RJ* 1989, 6928
- STS de 15 de noviembre de 1989, *RJ* 1989, 7885
- STS de 9 de marzo de 1990, *RJ* 1990, 1684
- STS de 30 de marzo de 1990, *RJ* 1990, 1740
- STS de 22 de mayo de 1990, *RJ* 1990, 3828
- STS de 21 de julio de 1990, *RJ* 1990, 6124
- STS de 15 de febrero de 1991, *RJ* 1991, 1442
- STS de 7 de junio de 1991, *RJ* 1991, 4430
- STS de 11 de junio de 1991, *RJ* 1991, 4444
- STS de 2 de julio de 1991, *RJ* 1991, 5317
- STS de 25 de octubre de 1991, *RJ* 1991, 7239
- STS de 31 de diciembre de 1991, *RJ* 1991, 9272
- STS de 20 de marzo de 1992, *RJ* 1992, 2214
- STS de 22 de diciembre de 1992, *RJ* 1992, 10693
- STS de 31 de enero de 1994, *RJ* 1994, 639
- STS de 3 de mayo de 1994, *RJ* 1994, 3558
- STS de 18 de octubre de 1994, *RJ* 1994, 7486
- STS de 20 de febrero de 1995, *RJ* 1995, 885
- STS de 20 de febrero de 1995, *RJ* 1995, 884
- STS de 11 de octubre de 1995, *RJ* 1995, 7405
- STS de 21 de junio de 1996, *RJ* 1996, 5108
- STS de 4 de octubre de 1996, *RJ* 1996, 7036
- STS de 7 de noviembre de 1996, *RJ* 1996, 7914
- STS de 26 de diciembre de 1996, *RJ* 1996, 9279
- STS de 18 de marzo de 1997, *RJ* 1997, 1982
- STS de 9 de junio de 1997, *La Ley* 6355, 1997
- STS de 16 de julio de 1997, *RJ* 1997, 5610
- STS de 17 de noviembre de 1997, *RJ* 1997, 7895
- STS de 25 de noviembre de 1997, *RJ* 1997, 8428
- STS de 29 de diciembre de 1997, *RJ* 1997, 9605
- STS de 1 de abril de 1998, *RJ* 1998, 1912
- STS de 29 de abril de 1998, *RJ* 1998, 3269
- STS de 23 de enero de 1999, *RJ* 1999, 419
- STS de 28 de enero de 1999, *RJ* 1999, 328
- STS de 24 de julio de 1999, *RJ* 1999, 6356

- STS de 15 de noviembre de 1999, *RJ* 1999, 8217
- STS de 26 de noviembre de 1999, *RJ* 1999, 8436
- STS de 4 de diciembre de 1999, *RJ* 1999, 9011
- STS de 18 de mayo de 2000, *RJ* 2000, 3991
- STS de 9 de julio de 2001, *RJ* 2001, 4997
- STS de 28 de septiembre de 2001, *RJ* 2001, 7138
- STS de 10 de diciembre de 2001, *RJ* 2002, 1029
- STS de 23 de mayo de 2002, *RJ* 2002, 6422
- STS de 22 de octubre de 2002, La Ley 1006, 2003
- STS de 11 de abril de 2003, *RJ* 2003, 3579
- STS de 30 de junio de 2003 *RJ*, 2003, 4320
- STS de 15 de julio de 2003, *RJ* 2003, 4636
- STS de 5 de diciembre de 2003, *RJ* 2003, 8786
- STS de 18 de octubre de 2004, *RJ* 2004, 6571
- STS de 3 de diciembre de 2004, *RJ* 2004, 7910
- STS de 20 de mayo de 2005
- STS de 4 de julio de 2005, *RJ* 2005, 5275
- STS de 19 de julio de 2005, *RJ* 2005, 9639
- STS de 19 de julio de 2005, *RJ* 2005, 9015
- STS de 5 de octubre de 2006, *RJ* 2006, 6563
- STS de 3 de abril de 2007, *RJ* 2007, 1756
- STS de 17 de julio de 2007, *RJ* 2007, 4939
- STS de 5 de noviembre de 2007, *RJ* 2007, 8101
- STS de 14 de febrero de 2008, *RJ* 2008, 3044
- STS de 7 de marzo de 2008, *RJ* 2008, 2939
- STS de 11 de julio de 2008, *RJ* 2008, 6277
- STS de 13 de febrero de 2009, *RJ* 2009, 1489
- STS de 19 de mayo de 2009, *RJ* 2009, 3181
- STS de 6 de julio de 2009, *RJ* 2009, 4327
- STS de 1 de febrero de 2010, *RJ* 2010, 419
- STS de 19 de julio de 2010, *RJ* 2010, 6557
- STS de 23 de julio de 2010, *RJ* 2010, 6573
- STS de 2 de septiembre de 2010, *RJ* 2010, 6578
- STS de 6 de septiembre de 2010, *RJ* 2010, 6953
- STS de 8 de marzo de 2011, *RJ* 2011, 2759
- STS (Pleno) de 4 de junio de 2011, *RJ* 2011, 5964
- STS de 10 de junio de 2011, *RJ* 2011, 4522
- STS de 4 de julio de 2011, *RJ* 2011, 5964
- Auto del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2011, *JUR* 2011, 350448
- STS de 15 de diciembre de 2011, *RJ* 2012, 295
- STS de 10 de febrero de 2012, *RJ* 2012, 4523

- STS de 28 de febrero de 2012, *RJ* 2012, 4632
- STS de 4 de abril de 2012, *RJ* 2012, 5734
- STS de 16 de mayo de 2012, *RJ* 2012, 6351
- STS de 30 de mayo de 2012, *RJ* 2012, 6546
- STS de 10 de septiembre de 2012 —del Pleno— *RJ* 2013, 2266
- STS de 21 de septiembre de 2012, *RJ* 2012, 9335
- STS de 15 de noviembre de 2012, *RJ* 2013, 19
- STS de 16 de noviembre de 2012, *RJ* 2013, 1615
- STS de 22 de noviembre de 2012, *RJ* 2012, 10438
- STS de 28 de noviembre de 2012, *RJ* 2013, 187
- STS de 29 de noviembre de 2012, *RJ* 2013, 191
- STS de 16 de enero de 2013, *RJ* 2013, 3254
- STS de 18 de enero de 2013, *RJ* 2013, 1820
- STS de 26 de febrero de 2013, *RJ* 2013, 4935
- STS de 6 de marzo de 2013, *RJ* 2013, 3150
- STS de 11 de marzo de 2013, *RJ* 2013, 2591
- STS de 11 de abril de 2013, *RJ* 2013, 3490
- STS de 24 de abril de 2013, *RJ* 2013, 3162
- STS de 10 de junio de 2013, *RJ* 2013, 3944
- STS de 19 de julio de 2013, *RJ* 2013, 498
- STS de 24 de septiembre de 2013, *RJ* 2013, 3490
- STS de 13 de noviembre de 2013, *RJ* 2013, 7446
- STS de 17 de enero de 2014, *RJ* 2014, 1266
- STS de 5 de febrero de 2014, *RJ* 2014, 825
- STS de 7 de febrero de 2014, *RJ* 2014, 1321
- STS de 19 de febrero de 2014, *RJ* 2014, 960
- STS de 28 de junio de 2015, *RJ* 2015, 3884
- STS de 29 de febrero de 2016, *RJ* 2016, 746
- STS de 25 de mayo de 2016, *RJ* 2016, 4301
- STS de 20 de noviembre de 2018, La Ley 2018/177035
- STS de 28 de enero de 1944, *RJ* 1944, 223
- STS de 1 de mayo de 1946, *RJ* 1946, 558
- STS de 21 de marzo de 1953, *RJ* 1953, 912
- STS de 13 de diciembre de 1955, *RJ* 1955, 3617
- STS de 30 de diciembre de 1955, *RJ* 1956, 241
- STS de 13 de febrero de 1959, *RJ* 1959, 479
- STS de 23 de noviembre de 1961, *RJ* 1961, 4112
- STS de 3 de julio de 1962, *RJ* 1962, 3114
- STS de 21 de diciembre de 1966, *RJ* 1966, 5851
- STS de 24 de junio de 1968, *RJ* 1968, 3279
- STS de 31 de octubre de 1968, *RJ* 1968, 4925
- STS de 16 de noviembre de 1978, *RJ* 1979, 3849

3. AUDIENCIA NACIONAL

- Auto de 6 de mayo de 2021 (Sección 3.º, Sala de lo Contencioso-Administrativo)

4. AUDIENCIAS PROVINCIALES

- Auto de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 10 de marzo de 2010, *AC* 2010, 1946
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz de 29 de abril de 2002, *AC* 2003, 485

5. DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA (ANTES DGRN)

- RDGRN de 7 de octubre de 1929, La Ley 46/1929
- RDGRN de 22 de diciembre de 1956, *RJ* 1957, 152
- RDGRN de 20 de enero de 1960
- RDGRN de 23 de marzo de 1961, *RJ* 1961, 897
- RDGRN de 3 de junio de 1961, *RJ* 1961, 2754
- RDGRN de 3 de julio de 1962, *RJ* 1962, 3147
- RDGRN de 24 de noviembre de 1964, *RJ* 1964, 5925
- RDGRN de 23 de febrero de 1968, *RJ* 1968, 3644
- RDGRN de 28 de mayo de 1971, *RJ* 1971, 3403
- RDGRN de 7 de junio de 1972, *RJ* 1972, 3504
- RDGRN de 17 de noviembre de 1978, BOE de 2 de diciembre de 1978
- RDGRN de 28 de noviembre de 1978, La Ley 100/1978
- RDGRN de 7 de diciembre de 1978
- RDGRN de 30 de mayo de 1980
- RDGRN de 28 de septiembre de 1982, *RJ* 1982, 5369
- RDGRN de 29 de diciembre de 1982, *RJ* 1982, 8066
- RDGRN de 17 de febrero de 1986, *RJ* 1986, 1013
- RDGRN de 26 de junio de 1986, *RJ* 1986, 3844
- RDGRN de 3 de diciembre de 1986, *RJ* 1986, 7884
- RDGRN de 4 de diciembre de 1986, *RJ* 1986, 7885
- RDGRN de 10 de abril de 1987, *RJ* 1987, 3217
- RDGRN de 16 de septiembre de 1987, *RJ* 1987, 6566
- RDGRN de 28 de julio de 1988
- RDGRN de 2 de febrero de 1990, *RJ* 1990, 727
- RDGRN de 5 de febrero de 1990

- RDGRN de 6 de febrero de 1990
- RDGRN de 7 de febrero de 1990
- RDGRN de 6 de junio de 1991, *RJ* 1991, 4650
- RDGRN de 19 de julio de 1991, *RJ* 1991, 5445
- RDGRN de 28 de mayo de 1992, *RJ* 1992, 5262
- RDGRN de 1 de junio de 1992, *RJ* 1990, 727
- RDGRN de 29 de junio de 1992, *RJ* 1992, 6521
- RDGRN de 6 de julio de 1992, *RJ* 1992, 5814
- RDGRN de 4 de septiembre de 1992
- RDGRN de 8 de octubre de 1992
- RDGRN de 9 de octubre de 1992
- RDGRN de 10 de octubre de 1992
- RDGRN de 11 octubre de 1992
- RDGRN de 14 de octubre de 1992
- RDGRN de 12 de mayo de 1993
- RDGRN de 26 de enero de 1994
- RDGRN de 19 de julio de 1994, *RJ* 1994, 6303
- RDGRN de 28 de diciembre de 1995
- RDGRN de 23 de julio de 1996, *RJ* 1996, 5618
- RDGRN de 19 de noviembre de 1996, *RJ* 1996, 8159
- RDGRN de 25 de septiembre de 1998, *RJ* 1998, 6599
- RDGRN de 28 de marzo de 2000, *RJ* 2000, 2103
- RDGRN de 28 de abril de 2000, *RJ* 2000, 5826
- RDGRN de 23 de noviembre de 2001, *RJ* 2002, 5361
- RDGRN de 18 de abril de 2002, *RJ* 2002, 7823
- RDGRN de 11 de junio de 2002, *RJ* 2002, 8905
- RDGRN de 18 de enero de 2003, *RJ* 2003, 2192
- RDGRN de 8 de mayo de 2003, BOE de 11 de junio de 2003
- RDGRN de 21 de febrero de 2005, *RJ* 2005, 1800
- RDGRN de 15 de noviembre de 2005, *RJ* 2005, 9770
- RDGRN de 19 de abril de 2006, BOE de 30 de mayo
- RDGRN de 9 de noviembre de 2009, *RJ* 2010, 79
- RDGRN de 11 de noviembre de 2009, *RJ* 2010, 388
- RDGRN de 23 de marzo de 2010, *RJ* 2010, 4021
- RDGRN de 9 de junio de 2010, *RJ* 2010, 2635
- RDGRN de 10 diciembre de 2010, *RJ* 2011, 1221
- RDGRN de 28 de junio de 2011, *RJ* 2012, 3172
- RDGRN de 25 enero de 2012, *RJ* 2012, 5936
- RDGRN de 6 de febrero de 2012, *RJ* 2012, 4401
- RDGRN de 16 de marzo de 2012, *RJ* 2012, 5950
- RDGRN de 6 de julio de 2012, *RJ* 2012, 10071
- RDGRN de 17 de mayo de 2013, *RJ* 2013, 4852

- RDGRN de 10 de julio de 2013, *RJ* 2013, 6671
- RDGRN de 14 de abril de 2014, *RJ* 2014, 2385
- RDGRN de 24 de julio de 2014, *RJ* 2014, 4488
- RDGRN de 16 de octubre de 2014, *RJ* 2014, 6094
- RDGRN de 2 de marzo de 2015, *RJ* 2015, 6507
- RDGRN de 10 de diciembre de 2015, *RJ* 2015, 6445
- RDGRN de 10 de febrero de 2016, *RJ* 2016, 2977
- RDGRN de 5 septiembre de 2016, *RJ* 2016, 4616
- RDGRN de 5 julio de 2017, *RJ* 2017, 3784
- RDGRN de 2 de noviembre de 2017, *RJ* 2017, 4967
- RDGRN de 6 de marzo de 2019, *RJ* 2019, 1422
- RDGRN de 29 de agosto de 2019, *RJ* 2019, 4253
- RDGSJFP de 6 de marzo, *RJ* 2020, 2949
- RDGSJFP de 10 de junio de 2020, *RJ* 2020, 3375
- RDGSJFP de 15 de enero de 2021, *RJ* 2021, 219
- RDGSJFP de 3 de febrero de 2021, BOE núm. 42, de 18 de febrero de 2021
- RDGSJFP de 15 de marzo de 2021, BOE núm. 101, de 28 de abril

6. DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS

- RDGDEJ de 25 de julio de 2019 (Boletín Oficial de la Generalidad de Cataluña núm. 7934, de 7 de agosto)

VII. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ VIGARAY, R. (2009). *La resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento*. 4.^a ed. Granada: Comares. 337 págs.
- AZOFRA VEGAS, F. (2020). La condición resolutoria explícita: tratamiento registral y sustantivo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. núm. 778. 717-780.
- BASOZABAL ARRUÉ, X. (2004). *Estructura básica del préstamo de dinero (sinálgma, interés, usura)*. Valencia: Tirant Lo Blanch. 116 págs.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (1984). Condición resolutoria explícita; ejercicio contrario a la buena fe; abuso de derecho. Incongruencia. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. núm. 4. 1303-1314.
- CAMY SÁNCHEZ-CANETE, B. (1982). *Comentarios a la legislación hipotecaria*. t. I. 3.^a ed. Pamplona: Aranzadi. 758 págs.
- CARRASCO PERERA, A. (2014). Resolución e indemnización de daños. En: González Pacanowska, I. y García Pérez, C.L. (coords.). *Estudios sobre incumplimiento y resolución*. Cizur Menor: Aranzadi. 533-542.
- CHICO Y ORTIZ, J.M.^a (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. t. I. 4.^a ed. Madrid: Marcial Pons. 1930 págs.

- CLEMENTE MEORO, M.E. (1998). *La facultad de resolver los contratos por incumplimiento*. Madrid: Tirant Lo Blanch. 758 págs.
- DÍAZ MORENO, A. (1999). El artículo 1504 del Código civil. Resolución unilateral y privada del contrato. Comentarios a la STS de 29 de abril de 1998. *Revista de Derecho Patrimonial*. 155-160.
- DÍEZ PICAZO, L. (2010). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. t. IV. Madrid: Civitas. 672 págs.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A.A. (2019). Comentario al artículo 38 LH. En: Domínguez Luelmo, A.A. (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3.^a ed. Cizur Menor: Aranzadi. 729-742.
- GARCÍA AMIGO, M. (1995). *Teoría general de las obligaciones y contratos*. Madrid: McGraw Hill. 641 págs.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (1999). Comentario al artículo 38 LH. En: Albaladejo, M. y Díaz Alabart, S. (dirs.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. t. VIII. v. 4.º. Madrid: Edersa. 745-841.
- GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1948). *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*. t. I. Madrid: Ministerio de Justicia. 503 págs.
- GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). Artículo 1.124. En: Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (dir.). *Comentarios al Código civil*. t. VI. Valencia: Tirant Lo Blanch. 8213-8261.
- GREGORACI FERNÁNDEZ, B. (2015). *Cláusula resolutoria y control de incumplimiento*. Madrid: Colección Derecho Privado. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. 187 págs.
- INFANTE RUIZ, F.J. (2008). *Contrato y Término Esencial*. Madrid: La Ley. 263 págs.
- IRURZUN GOICOA, D. (1965). En: AA. VV. *Estudios de Derecho Privado*. t. II. Madrid: Revista de Derecho Privado. 642 págs.
- JORDANO FRAGA, F. (1992). *La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria*. Madrid: Civitas. 225 págs.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. (1979). Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del registrador. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. núm. 530. 75-182.
- *et alia* (2013). *Elementos de Derecho Civil*. t. II. v. 2. 5.^a ed. Madrid: Dykinson. 524 págs.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F.A. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Bosch. 345 págs.
- MARTÍNEZ MARTINO, M.E. (2000). Comentario al artículo 83 LH. En: Albaladejo, M. y Díaz Alabart, S. (dirs.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. t. VII. v. 5. Madrid: Edersa. 617-628.
- MARTÍNEZ SANCHÍZ, J.A. (1989). El deterioro del pacto resolutorio en la Jurisprudencia Hipotecaria. *Anuario de Derecho Civil*. 1169 y sigs.
- MEZQUITA DEL CACHO, J.L. (1989). *Seguridad Jurídica y sistema cautelar*. v. 2. Barcelona: Bosch. 547 págs.
- MOLL DE ALBA, C. (2006). La cláusula resolutoria en la compraventa de bienes inmuebles. En: Llamas Pombo, E. (coord.): *Estudios de Derecho de Obligaciones: Homenaje al Profesor Mariano ALONSO PÉREZ*. Madrid: Wolters Kluwer. v. 2.º. 429-447.

- (2013). Sentencia de 16 de mayo de 2012. Condiciones potestativas, incumplimiento contractual y cláusula resolutoria expresa. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 91. 211-222.
- MONTÉS PENADÉS, V.L. (1989). Artículo 1.124. En: Albaladejo García, M. (dir.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. Madrid: Revista de Derecho Privado. t. XV. 1171-1255.
- MUÑOZ DE DIOS, G. (1983). Examen comparativo de las garantías del precio aplazado en la compraventa de inmuebles. *La Ley* núm. 2. 1250-1257.
- NÚÑEZ LAGOS, R. (1962). Variaciones en la significación y alcance de la Ley Hipotecaria, conferencia publicada en la *Revista de Derecho Notarial*, julio-diciembre de 1962. 103-140.
- PANTALEÓN PRIETO, F. (1993). Las nuevas bases de la responsabilidad contractual. *Anuario de Derecho Civil*, núm. 46. 1719-1746.
- (2015). Prólogo de GREGORACI FERNÁNDEZ, B. (2015). *Cláusula resolutoria y control de incumplimiento*. Madrid: Colección Derecho Privado. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.
- PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, M.C. (2001). *Requerimiento y resolución en la compraventa inmobiliaria*, Cizur Menor: Aranzadi. 236 págs.
- POVEDA DÍAZ, J. (1999). Comentario al Título IV de la LH. En: Albaladejo, M. y Díaz Alabart, S. (dirs.): *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, t. VII, v. 5. Madrid: Edersa. 534-583.
- PUIG BRUTAU, J. (1982). *Fundamentos de Derecho Civil*. t. II. v. 2 Barcelona: Bosch 715 págs.
- ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ Y XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*. t. I. Barcelona: Bosch. 704 págs.
- (2008). *Derecho Hipotecario*. t. II. v. I. Barcelona: Bosch. 508 págs.
- (2008). *Derecho Hipotecario*. t. III. Barcelona: Bosch. 637 págs.
- (2008). *Derecho Hipotecario*. t. V. Barcelona: Bosch. 716 págs.
- RODRÍGUEZ-ROSADO, B. (2013). *Resolución y sinalagma contractual*. Madrid: Marcial Pons. 315 págs.
- ROVIRA JAÉN, F.J. (1993). El pacto de la Lex Commissoria en la venta de bienes inmuebles en el derecho antiguo y moderno. *Anuario de Derecho Civil*. v. 46. núm. 3. 1153-1310.
- (1996). *El pacto resolutorio en la venta de bienes inmuebles (su razón histórica)*. Madrid: Civitas. 352 págs.
- SANZ FERNÁNDEZ, A. (1947). *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Reus. t. I. 570 págs.
- VAQUERO PINTO, M.J. (2013). Diferencias entre los artículos 1124 y 1504 del Código civil: teoría y realidad. En: Carrasco Perera, A. (dir.): *Tratado de la compraventa*, t. II, Cizur Menor: Aranzadi. 1653-1664.
- (2013). Entrega de la cosa en la compraventa inmobiliaria y término esencial. Condición resolutoria expresa y pacto resolutorio. Sentencia de 29 de diciembre de 2012. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 93. 287-313.
- VERDERA SERVER, R. (2014). Sentencia del 13 de noviembre de 2013. Cláusula resolutoria y retraso en la entrega de la vivienda. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 95. 467-492.

NOTAS

¹ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*. t. V. Barcelona: Bosch. 540.

² PANTALEÓN PRIETO, F. (1993). Las nuevas bases de la responsabilidad contractual. *Anuario de Derecho Civil*. núm. 46. 1733.

³ MONTES PENADÉS, V.L. (1989). Artículo 1124. En: Albaladejo García, M. (dir.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. Madrid: Revista de Derecho Privado, t. XV. 1201.

⁴ CLEMENTE MEORO, M.E. (1998). *La facultad de resolver los contratos por incumplimiento*. Madrid: Tirant Lo Blanch. 418 y 419.

⁵ ÁLVAREZ VIGARAY, R. (2009). *La resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento*, 4.ª ed. Granada: Comares. 106.

⁶ PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, M.C. (2001). *Requerimiento y resolución en la compraventa inmobiliaria*, Cizur Menor: Aranzadi. 87.

⁷ GARCÍA AMIGO, M. (1995). *Teoría general de las obligaciones y contratos*. Madrid: McGraw Hill. 445 y 446.

⁸ IRURZUN GOICOA, D. (1965). En: AA. VV. *Estudios de Derecho Privado*. t. II. Madrid: Revista de Derecho Privado. 11.

⁹ DÍAZ MORENO, A. (1999). El artículo 1504 del Código civil. Resolución unilateral y privada del contrato. Comentarios a la STS de 29 de abril de 1998. *Revista de Derecho Patrimonial*. 157.

¹⁰ BASOZABAL ARRUÉ, X. (2004). *Estructura básica del préstamo de dinero (sinalagma, interés, usura)*. Valencia: Tirant Lo Blanch. 44.

¹¹ INFANTE RUIZ, F.J. (2008). *Contrato y Término Esencial*. Madrid: La Ley. 62-63.

¹² MOLL DE ALBA, C. (2013). Sentencia de 16 de mayo de 2012. Condiciones potestativas, incumplimiento contractual y cláusula resolutoria expresa. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. núm. 91, 211-222 y Moll de Alba, C. (2006). La cláusula resolutoria en la compraventa de bienes inmuebles. En: Llamas Pombo, E. (coord.): *Estudios de Derecho de Obligaciones: Homenaje al Profesor Mariano Alonso Pérez*. Madrid: Wolters Kluwer. v. 2.º. 442.

¹³ RODRÍGUEZ-ROSADO, B. (2013). *Resolución y sinalagma contractual*. Madrid: Marcial Pons. 191.

¹⁴ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (1984). Condición resolutoria explícita; ejercicio contrario a la buena fe; abuso de derecho. Incongruencia. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. núm. 4. 1312.

¹⁵ CARRASCO PERERA, A. (2014). Resolución e indemnización de daños. En: González Pacanowska, I. y García Pérez, C.L. (coords.). *Estudios sobre incumplimiento y resolución*. Cizur Menor: Aranzadi. 536.

¹⁶ GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (2013). Artículo 1124. En: Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (dir.). *Comentarios al Código civil*. t. VI. Valencia: Tirant Lo Blanch. 8.237

¹⁷ VERDERA SERVER, R. (2014). Sentencia del 13 de noviembre de 2013. Cláusula resolutoria y retraso en la entrega de la vivienda. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. núm. 95. 467 y sigs.

¹⁸ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2007). *Derecho Hipotecario*. t. V. op. cit. 573 y 574.

¹⁹ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2007). *Derecho Hipotecario*. t. V. op. cit. 586.

²⁰ CHICO Y ORTIZ, J.M.ª (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. t. I. 4.ª ed. Madrid: Marcial Pons. 385.

²¹ PANTALEÓN PRIETO, F. (2015). Prólogo de Gregoraci Fernández, B. (2015). *Cláusula resolutoria y control de incumplimiento*. Madrid: Colección Derecho Privado. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. 16.

- ²² MONTÉS PENADÉS, V.L. (1989). Artículo 1.124. *op. cit.* 1200. En sentido parecido, ÁLVAREZ VIGARAY, R.: *La resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento*, Granada: Comares, 2009, 74.
- ²³ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2007). *Derecho Hipotecario*, t. V. *op. cit.* 565.
- ²⁴ GREGORACI FERNÁNDEZ, B. (2015). *Cláusula resolutoria y control de incumplimiento*. Madrid: Colección Derecho Privado. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. 55-69. En idéntico sentido, LACRUZ BERDEJO, J.L. *et alia* (2013). *Elementos de Derecho Civil*, t. II, v. 2. 5.^a ed. Madrid: Dykinson. 2013. 58; VAQUERO PINTO, M.J. (2013). Diferencias entre los artículos 1124 y 1504 del Código civil: teoría y realidad. En: Carrasco Perera, A. (dir.): *Tratado de la compraventa*, t. II, Cizur Menor: Aranzadi. 1653-1664 y VAQUERO PINTO, M.J. (2013). Entrega de la cosa en la compraventa inmobiliaria y término esencial. Condición resolutoria expresa y pacto resolutorio. Sentencia de 29 de diciembre de 2012. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 93. 310.
- ²⁵ RODRÍGUEZ-ROSADO, B. (2013). *Resolución y sinalagma contractual*. *op. cit.* 194.
- ²⁶ Díez Pícazo, L. (2010). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, t. IV. Madrid: Civitas. 158.
- ²⁷ MONTÉS PENADÉS, V.L. (1989). Artículo 1124. *op. cit.*, 1211 y 1221.
- ²⁸ Artículo 1433: *Aunque la venta de bienes inmuebles se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar la resolución del contrato de pleno derecho, el comprador puede pagar, aun después de expirar el término, interin no haya sido puesto en demora por un requerimiento; pero si este ha sido hecho, el juez no puede concederle nuevo término.*
- ²⁹ ROVIRA JAÉN, F.J. (1993). El pacto de la «Lex Commissoria» en la venta de bienes inmuebles en el derecho antiguo y moderno. *Anuario de Derecho Civil*, v. 46. núm. 3. 1222.
- ³⁰ GREGORACI FERNÁNDEZ, B. (2015). *Cláusula resolutoria y control de incumplimiento*. *op. cit.* 84 y sigs.
- ³¹ ROVIRA JAÉN, F.J. (1996). *El pacto resolutorio en la venta de bienes inmuebles (su razón histórica)*. Madrid: Civitas. 62.
- ³² JORDANO FRAGA, F. (1992). *La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria*. Madrid: Civitas. 54-55.
- ³³ MONTÉS PENADÉS, V.L. (1989). Artículo 1124. *op. cit.*, 1216 y 1220; ROVIRA JAÉN, F.J. (1993). El pacto de la «Lex Commissoria» en la venta de bienes inmuebles en el derecho antiguo y moderno. *op. cit.* 1279 y sigs.; PUIG BRUTAU, J. (1982). *Fundamentos de Derecho Civil*, t. II, v. 2. Barcelona: Bosch. 206; JORDANO FRAGA, F. (1992). *La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria*. *op. cit.* 54-55.
- ³⁴ JORDANO FRAGA, F. (1992). *La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria*. *op. cit.* 54-55.
- ³⁵ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2007). *Derecho Hipotecario*, t. V. *op. cit.* 589-590. Con parecida nota crítica, MARTÍNEZ SANCHIZ, J.A. (1989). El deterioro del pacto resolutorio en la Jurisprudencia Hipotecaria. *Anuario de Derecho Civil*. 1169-1225.
- ³⁶ POVEDA DÍAZ, J. (1999). Comentario al Título IV de la LH. En: Albaladejo, M. y Díaz Alabart, S. (dirs.): *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, t. VII, v. 5. Madrid: Edersa, 542.
- ³⁷ Ni siquiera se exige autorización judicial del tribunal que haya mandado las anotaciones preventivas en que consistan esas cargas, como se expone en MARTÍNEZ MARTINO, M.E. (2000). Comentario al artículo 83 LH. En: Albaladejo, M. y Díaz Alabart, S. (dirs.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, t. VII, v. 5. Madrid: Edersa. 624.
- ³⁸ MUÑOZ DE DIOS, G. (1983). Examen comparativo de las garantías del precio aplazado en la compraventa de inmuebles. *La Ley* núm. 2. 1250-1257. 1251. En la misma línea, ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ Y

XIRGO, J. (2007). *Derecho Hipotecario*, t. V. *op. cit.* 525. AZOFRA VEGAS, F. (2020). La condición resolutoria explícita: tratamiento registral y sustantivo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 778. 765-770.

³⁹ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*, t. III. Barcelona: Bosch. 475 y 494 y sigs.

⁴⁰ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*, t. III. *op. cit.* 499.

⁴¹ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*, t. III. *op. cit.* 516.

⁴² AZOFRA VEGAS, F. (2020). La condición resolutoria explícita: tratamiento registral y sustantivo, *op. cit.* 751.

⁴³ ROVIRA JAÉN, F.J. (1996). *El pacto resolutorio en la venta de bienes inmuebles (su razón histórica)*, *op. cit.* 261-262.

⁴⁴ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2007). *Derecho Hipotecario*, t. V. *op. cit.* 590.

⁴⁵ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2007). *Derecho Hipotecario*, t. V. *op. cit.* 589-590.

⁴⁶ AZOFRA VEGAS, F. (2020). La condición resolutoria explícita: tratamiento registral y sustantivo. *op. cit.* 751 y sigs.: *Naturalmente que el comprador tiene un derecho irrenunciable a solicitar la tutela judicial efectiva para el caso en que entienda que no ha incumplido sus obligaciones, que no se dan los requisitos para el ejercicio de la CRE o, incluso, que el vendedor ha hecho uso abusivo de su derecho a resolver. Pero el ejercicio del derecho a reclamar justicia de los tribunales [...] no ha de entorpecer el normal desenvolvimiento de lo pactado, tanto en la esfera registral, como extrarregistral, conforme al contrato y a las leyes. Y en sede registral, el normal desenvolvimiento de lo pactado, conforme a las leyes, es que el vendedor reinscriba el dominio a su favor, con la mera notificación notarial o judicial de la resolución [...]. El derecho a la reinscripción del dominio del beneficiario de la CRE no es más que uno de los muchos mecanismo de solución autocompositiva previstos en nuestro Derecho, que arranca precisamente sus perfiles, y su eficacia, de la voluntad común del comprador y del vendedor y que se extiende a los terceros registrales merced a la inscripción originaria de la CRE [...]. La reiteración del consentimiento del comprador es jurídicamente irrelevante para que opere la reinscripción a favor del vendedor, porque tampoco su oposición podría impedirlo, toda vez que esta es, precisamente, la esencia de la protección que ha pactado otorgar al vendedor, para el caso de incumplimiento total o parcial de sus obligaciones, siempre que el vendedor resuelva la venta conforme a las exigencias legalmente establecidas. [...] Dando pues prevalencia o preferencia al derecho del comprador o del tercero registral, para impedir la reinscripción a favor del beneficiario de una CRE inscrita hasta que recaiga resolución judicial, con la mera objeción o alegación de la inexistencia del presupuesto de ejercicio, la DGRN, además de interpretar los principios hipotecarios exactamente al revés, se ve en ocasiones obligada a hacer auténticos escorzos interpretativos, o acabar en conclusiones exóticas [...] Porque una cosa es la plena efectividad y el desenvolvimiento de las reglas y principios hipotecarios (que han de conducir a la reinscripción del dominio a favor del beneficiario de una CRE que resuelve la venta por impago del precio aplazado conforme a las exigencias legales) y otra, bien distinta, es quién obtiene en última instancia una resolución judicial firme. Y todo lo anterior no se ve contrariado por la eficacia positiva de lo inscrito y negativa de lo no inscrito: si el comprador, lejos de allanarse al ejercicio de la CRE, quiere combatirlo, estará obligado a solicitar y obtener anotación preventiva de demanda para impedir la reinscripción del dominio a nombre del comprador, o la irreivindicabilidad de las adquisiciones posteriores. Eso mismo ha de predicarse de los titulares registrales posteriores: si quieren evitar la purga de sus asientos, que necesariamente resultará del ejercicio de la CRE, no les queda más remedio que contender judicialmente frente al vendedor y obtener la correspondiente anotación preventiva de demanda [...]. Por todo ello, considero errónea la doctrina de la DGRN que exige, en todo caso, para la reinscripción del dominio a favor*

del vendedor, el aquietamiento al ejercicio de la condición resolutoria explícita, no solo del comprador, sino incluso de los terceros registrales [...] Cuando se exige el aquietamiento o la no oposición de los perjudicados por la resolución, y no solo la notificación de resolución al comprador (como hacen los arts. 1504 CC, 59 RH y, más generalmente, el segundo párrafo del art. 82 LH) la DGRN destruye la esencia misma de la CRE, que es la de proporcionar al vendedor un mecanismo autocompositivo de readquisición del dominio, cuya eficacia y automatismo solo puede cuestionar el comprador o los titulares registrales posteriores enablando el consiguiente procedimiento judicial.

⁴⁷ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*. t. I. Barcelona: Bosch. 13.

⁴⁸ CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B. (1982). *Comentarios a la legislación hipotecaria*. t. I. 3.^a ed. Pamplona: Aranzadi. 65.

⁴⁹ GARCÍA, J.M. (1999). Comentario al artículo 38 LH. En: Albaladejo, M. y Díaz Alabart, S. (dirs.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. t. VIII. v. 4.º. Madrid: Edersa. 746.

⁵⁰ MEZQUITA DEL CACHO, J.L. (1989). *Seguridad Jurídica y sistema cautelar*. v. 2. Barcelona: Bosch. 363-364.

⁵¹ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*. t. II. v. I. Barcelona: Bosch. 129 y 133.

⁵² ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*. t. II. v. I. *op. cit.* 82.

⁵³ GARCÍA GARCÍA, J.M. (1999). Comentario al artículo 38 LH. *op. cit.* 770.

⁵⁴ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*. t. II. v. I. *op. cit.*, 100.

⁵⁵ NUÑEZ LAGOS, R. (1962). Variaciones en la significación y alcance de la Ley Hipotecaria, conferencia publicada en la *Revista de Derecho Notarial*, julio-diciembre de 1962, 109. En el mismo sentido, ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ Y XIRGO, J. (2007). *Derecho Hipotecario*. t. V. *op. cit.* 119.

⁵⁶ GARCÍA GARCÍA, J.M. (1999). Comentario al artículo 38 LH. *op. cit.* 789 y 800.

⁵⁷ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*. t. II. v. I. *op. cit.*, 598 y sigs. y 85.

⁵⁸ GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. (1948). *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*. t. I. Madrid: Ministerio de Justicia. 379.

⁵⁹ SANZ FERNÁNDEZ, A. (1947). *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Reus. t. I. 326.

⁶⁰ GARCÍA GARCÍA, J.M. (1999). Comentario al artículo 38 LH. *op. cit.* 770.

⁶¹ DOMÍNGUEZ LUELMO, A.A. (2019). Comentario al artículo 38 LH. En: Domínguez Luelmo, A.A. (dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3.^a ed. Cizur Menor: Aranzadi. 729 y sigs.

⁶² LACRUZ BERDEJO, J.L. (1979). Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del registrador. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. núm. 530. 75-183; CHICO Y ORTIZ, J.M.^a (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. *op. cit.*

⁶³ MEZQUITA DEL CACHO, J.L. (1989). *Seguridad Jurídica y sistema cautelar*. *op. cit.* 363-364.

⁶⁴ LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F.A. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Bosch. 314.

⁶⁵ MEZQUITA DEL CACHO, J.L. (1989). *Seguridad Jurídica y sistema cautelar*. *op. cit.* 458.

⁶⁶ ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ y XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*. t. I. *op. cit.*, 655 y 667.

(Trabajo recibido el 12 de mayo de 2021 y aceptado para su publicación el 7 de junio de 2021)