

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8894 *Resolución de 10 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4 a practicar la reinscripción del dominio de determinada finca a favor de una sociedad como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don J.V.J., en representación de la sociedad «Jesús Ortiz Martínez, S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, a practicar la reinscripción del dominio de determinada finca a favor de dicha sociedad como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria.

Hechos

I

El día 12 de diciembre de 2018 se autorizó por el notario de Campello don Rafael Ballarín Gutiérrez, con número 1.544 de protocolo, escritura de compraventa en virtud de la cual la sociedad «Jesús Ortiz Martínez, S.L.» vendió y transmitió a don J.B.A. determinada finca, aplazándose el pago de cierta cantidad y en garantía de dicho pago aplazado se pactó lo siguiente, que consta en la inscripción registral correspondiente:

«Condición resolutoria: La falta de pago en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta compraventa; sin embargo, para que tenga lugar la resolución será preciso que la parte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, designando como domicilio para notificaciones a estos efectos el señalado en la comparecencia de esta escritura, con concesión de nuevo plazo de 15 días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta se entenderá resuelta la compraventa.

Resuelto este contrato la parte vendedora retendrá las cantidades percibidas en concepto de indemnización y como cláusula penal pactando su carácter de deducción precedente.

La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de seis meses desde la fecha prevista para el último pago, y si transcurrido dicho pago no constare su ejercicio en el Registro de la Propiedad, podrán la parte compradora o el propietario de la finca alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria».

Mediante acta autorizada por el notario de Alicante don Antonio Luis Mira Cantó mediante el 17 de julio de 2019, con número 1488 de su protocolo, la sociedad vendedora requirió al comprador para que en el plazo de quince días desde la notificación pagara la parte del precio cuyo pago había quedado aplazado. En dicha acta se añadió lo siguiente: «La parte requirente, advierte expresamente a la parte requerida que, si no efectúa el ingreso o pago de la cantidad aplazada en el plazo previsto anteriormente, la primera ejercerá su derecho de resolver el contrato, conforme a lo pactado en la citada escritura de compraventa». Y en diligencia en la misma acta consta que el requerido contestó lo siguiente:

«Que con fecha 27 de junio de 2019, el compareciente efectuó el depósito, una vez recalculado del importe que debía abonar al requirente, otorgando a tal efecto acta de

depósito y de Notificación ante el Notario de Alicante, Don José Perfecto Verdú Beltrán, el día 27 de junio de 2019, número 1.268 de orden de su protocolo, entregándome una copia simple del mismo para traslado a sus copias.

– Que hasta el día de la fecha, no ha recibido contestación ninguna a tal requerimiento.

– Que el requerido entiende cumplidas todas sus obligaciones respecto a todos los documentos suscritos entre él y la parte requirente, y por tanto pagado el precio aplazado que quedo sujeta a condición resolutoria en la escritura de compraventa que consta en el acta inicial, y en los términos que constan en el acta otorgada por el requerido y que ha quedado protocolizada mediante la presente.

Que, por tanto, no cabe el ejercicio de la condición resolutoria, y sí, la cancelación de dicha condición resolutoria.»

Por otra acta autorizada por el notario de Alicante don Francisco Pastor López el 11 de noviembre de 2019, bajo el número 1943 de su protocolo, la parte vendedora requirió al comprador en los siguientes términos:

«(...) Que a tenor del contenido de la condición resolutoria estipulada en la escritura pública a qua se ha hecho referencia y de conformidad con el artículo 1124 del Código Civil y 1504 también del Código Civil, se le notifique al requerido que la requirente da por resuelto el contrato de compraventa instrumentado a través de la escritura pública otorgada por el Notario de El Campello, D. Rafael M.^a Ballarin Gutiérrez, en escritura de 12 de diciembre de 2018, bajo el n.º. 1.544 del protocolo del citado notario y en relación a la finca registral n.º. 32.491 del Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante, debiendo, de conformidad con lo estipulado, allanarse a perder el requerido las cantidades entregadas y proceder de forma inmediata a restituir la posesión de la finca a la parte requirente, constituyendo la manifestación anterior, una voluntad inequívoca de la parte requirente, vendedora de la finca, de dar por resuelto el contrato de compraventa que se ha hecho mención, como consecuencia del incumplimiento de la parte compradora ante el impago del precio y de acuerdo con la condición resolutoria estipulada». Mediante las correspondientes diligencias consta en dicha acta que el notario se personó en el lugar indicado y no pudo practicar personalmente la notificación, por lo que la envió dos veces por correo certificado con aviso de recibo, habiendo recibido respecto del primer envío del servicio de correos me, devueltos (con la indicación «Desconocido/a»), el aviso de recibo y el sobre enviado a su destinatario; y respecto del segundo envío el servicio de correos le entregó, devueltos (con la indicación «Ausente Reparto. Se dejó aviso llegada en buzón»), el aviso de recibo y el sobre enviado.

II

Presentadas dichas actas en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, fueron objeto de calificación negativa por parte del registrador, don Constanancio Villaplana García, en los siguientes términos:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (Reformado por la Ley 2412001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por (...) a las 09:05 horas del día 16/09/2019, asiento número 245, del diario 99, numero de entrada 4451, que corresponde al acta autorizada per el Notario de Alicante don Antonio Luis Mira Cantó, con el número 1488/2019 de su protocolo, de fecha 17/07/2019, ha

resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

I. Con fecha 19 de septiembre de 2019 el acta de requerimiento fue calificada negativamente, según la siguiente nota:

"Hechos:

Se presenta acta notarial (autorizada el 17 de Julio de 2019 por el notario de Alicante D. Antonio Luis Mira Canto, n.º 1468 de protocolo) por la cual la mercantil Jesús Ortiz Martínez, SL requiere a D. J. B. A. el pago de 129. 614,49 euros, cantidad que quedó aplazada en la venta de la finca registral 32491, aplazamiento que fue garantizado con condición resolutoria inscrita en el Registro de la Propiedad (inscripción 5.ª de la citada finca 32491). En concreto, y después de requerir de pago al comprador, la mercantil requirente declara lo siguiente: "La parte requirente advierte expresamente a la parte requerida que si no efectúa el ingreso o pago de la cantidad aplazada en el plazo previsto anteriormente [quince días] la primera [la requirente] ejercitara su derecho a resolver el contrato, conforme a lo pactado en la citada escritura de compraventa".

Figura en el acta diligencia de 31 de Julio de 2019 de contestación al requerimiento, en la que D. J. B. A. manifiesta haber cumplido todas sus obligaciones y en consecuencia haber pagado el precio aplazado, aportando al efecto acta de depósito y de notificación autorizada el 21 de junio de 2019 por el notario de Alicante D. José Perfecto Verdú Beltrán, n.º 1268 de protocolo. No hay más diligencias.

De los términos pactados en la escritura de venta resulta que el plazo de pago vencería el 30 de junio de 2019, y que transcurrido seis meses desde dicha fecha sin que registralmente constase el ejercicio de la condición resolutoria, podría el comprador solicitar la cancelación de la condición resolutoria. Se pacto igualmente que, resuelta la venta, la vendedora retendrá las cantidades percibidas, en concepto de indemnización y como clausula penal.

Fundamentos de derecho:

I. Se deniega la inscripción del acta presentada, pues en ella, como antes se ha indicado, la vendedora/requirente se limita a advertir al comprador/requerido de su intención de declarar resuelta la venta si el requerido no paga en plazo. Y las simples manifestaciones o declaraciones de intenciones, al no tener trascendencia real, no son inscribibles en el Registro de la Propiedad (arts. 2 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 del Reglamento Hipotecario) ni siquiera pueden ser objeto de anotación preventiva (art. 42 de la Ley Hipotecaria).

En el presente case, no ha, en el acta presentada, resolución de contrato (art. 1124 del Código Civil), ni par tanto solicitud de reinscripción de la finca a favor del vendedor (que sí sería acto inscribible, conforme a los arts. 59 y 175.6.º del Reglamento Hipotecario).

II. De todas formas, aunque la vendedora/requirente declarase resuelta la venta, no sería posible reinscribir la finca a su favor, por el motivo que a continuación se indica.

Resulta de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (resoluciones de 29-12-1982, 8-5-2003, 16-10-2014 y 16-1-2019) que, en las ventas con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, la posterior reinscripción de la finca a favor del vendedor, por incumplimiento del comprador, no puede producirse unilateralmente, sine que (arts. 20 y 40 de la Ley Hipotecaria) han de ser salvaguardados los derechos del comprador. Y así, en concreto: no basta con que el vendedor requiera notarialmente al comprador y le notifique que, a la vista del impago, tiene intención de resolver la venta y solicitar la reinscripción de la finca a su favor, sine que será precise que el comprador no se oponga a la reinscripción, pues, si lo hace, la controversia habrá

de ser resuelta en los tribunales de justicia. En todo caso, y con independencia de lo dicho, sería precise igualmente (tal y como exige el art. 175.6° del Reglamento Hipotecario) que a la solicitud de reinscripción presentada en el Registro de la Propiedad se acompañara justificante de la consignación de las cantidades ya percibidas, como parte del precio, por el vendedor, teniendo en cuenta que, aunque se hubiese pactado cláusula penal al tiempo de pactar la condición resolutoria, el vendedor no podrá descontar, al practicar la consignación, cantidad alguna, pues es el juez quien en última instancia ha de decidir cuál sea la cantidad que, en concepto de indemnización o pena, puede ser retenida por el vendedor (art. 1154 del Código Civil y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16-9-1987, 10-7-2013 y 16-1-2019).

En el presente caso, al existir oposición del comprador, no cabría la reinscripción a favor de la vendedora".

II. Se aporta ahora (entrada n.º 6429/2019) nueva acta de requerimiento, autorizada el 11 de noviembre de 2019 por el notario de Alicante D. Francisco Pastor López, n.º 1943 de protocolo, en la que la parte vendedora manifiesta su inequívoca voluntad de resolver la venta, y requiere al comprador para que se allane a perder las cantidades entregadas y devolver la posesión al vendedor.

Constan en el acta las siguientes diligencias:

- la personación del notario en el domicilio de D. J. B. A. indicado por la mercantil requirente, sin que nadie atendiera a la llamada al telefonillo.
- el envío de cedula de notificación del acta de requerimiento por correo certificado con aviso de recibo, que fue devuelto con la indicación "Desconocido".
- el envío de cedula de notificación del acta de requerimiento por correo certificado con aviso de recibo, que fue devuelto con la indicación "Ausente. Reparto. Se dejó aviso llegada en buzón".

Fundamentos de derecho:

Con la nueva acta de requerimiento ahora aportada no se ha subsanado el siguiente defecto:

Resulta de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (resoluciones de 29-12-1982, 8-5-2003, 16-10-2014 y 16-1-2019) que, en las ventas con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, la posterior reinscripción de la finca a favor del vendedor, por incumplimiento del comprador, no puede producirse unilateralmente, sino que (arts. 20 y 40 de la Ley Hipotecaria) han de ser salvaguardados los derechos del comprador. Y así, en concreto: no basta con que el vendedor requiera notarialmente al comprador y le notifique que, a la vista del impago, tiene intención de resolver la venta y solicitar la reinscripción de la finca a su favor, sine que será precise que el comprador no se oponga a la reinscripción, pues, si lo hace, la controversia habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia. En todo caso, y con independencia de lo dicho, sería preciso igualmente (tal y como exige el art. 175.6.ª del Reglamento Hipotecario) que a la solicitud de reinscripción presentada en el Registro de la Propiedad se acompañara justificante de la consignación de las cantidades ya percibidas, como parte del precio, por el vendedor, teniendo en cuenta que, aunque se hubiese pactado cláusula penal al tiempo de pactar la condición resolutoria, el vendedor no podrá descontar, al practicar la consignación, cantidad alguna, pues es el juez quien en última instancia ha de decidir cuál sea la cantidad que, en concepto de indemnización o pena, puede ser retenida por el vendedor (art. 1154 del Código Civil y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16-9-1987, 10-7-2013 y 16-1-2019).

Y no ha quedado subsanado el defecto porque: por un lado, al no acreditarse que el requerido haya tenido conocimiento del requerimiento, no ha podido expresar su

voluntad de allanarse al mismo, o de oponerse a él; y, por otro lado, el vendedor no acredita haber efectuado la consignación de las cantidades por él percibidas.

Y en consecuencia se precede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación, y conforme a los arts. 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, cabe: (...)

Alicante, ocho de enero del año dos mil veinte. El Registrador. Fdo. Constanancio Villaplana García.»

III

El día 5 de febrero de 2020 se presentó en el referido Registro de la Propiedad escrito por el que don J.V.J., en representación de la sociedad «Jesús Ortiz Martínez, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación en el que alega lo siguiente:

«(...) Segundo.—La referida escritura de compraventa, tal y como consta en la certificación registral, se estipuló un precio de compra venta de 400.000€, estableciéndose que 45.000€ se habían satisfecho el 15 de enero de 2013, fijando el medio de pago, que 152.858,76€ se habían satisfecho asimismo mediante 5 transferencias de las que se hacía referencia, que 72.526,75€ se hicieron efectivos el día 27 de noviembre de 2018 mediante transferencia bancaria que se indicaba, resultando una cantidad aplazada del precio fijado de 129.614,49 €, que debía ser satisfecha por la parte compradora a la vendedora como máximo el día 30 de junio de 2019.

Se estableció una condición resolutoria que literalmente dice «la falta de pago en el tiempo convenido dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta compraventa; sin embargo, para que tenga lugar la resolución será preciso que la parte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, designando como domicilio para notificaciones a estos efectos el señalado en la comparecencia de esta escritura, con concesión de nuevo plazo de 15 días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta se entenderá resuelta la compraventa.

Resuelto este contrato la parte vendedora retendrá las cantidades percibidas en concepto de indemnización y como cláusula penal pactando su carácter de deducción procedente.

La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de seis meses desde la fecha prevista para el último pago, y si transcurrido dicho pago no constare su ejercicio en el Registro de la Propiedad, podrán la parte compradora o el propietario de la finca alegar el pago y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria».

Tercero.—Habida cuenta de que el adquirente D. J.B.A. no satisfizo a 30 de enero de 2019 el precio aplazado, se procedió a esta acta notarial que llevó a cabo el notario de Alicante D. Antonio Luis Mira Cantó mediante instrumento público de fecha 17 de julio de 2019 bajo el número 1488 de su protocolo, documento que se adjunta bajo el número 4 de documentos.

Esta parte presentó dicha acta notarial al Registro de la Propiedad, al objeto de que se tomara nota y constancia de que se había instado la resolución del contrato en virtud de dicha condición resolutoria, no habiendo cumplido el comprador con la obligación de pago aplazado, resultando calificación negativa que aparece unida a la nota de calificación desfavorable del Registrador

Esta parte volvió a practicar nuevo requerimiento, esta vez a través del notario de Alicante D. Francisco Pastor López en fecha 11 de noviembre de 2019, bajo el número 1943 de su protocolo, presentando dicha acta notarial de requerimiento al Sr. Registrador para que procediera a mantener la condición resolutoria, mereciendo nuevamente una calificación desfavorable, todo lo cual consta acreditado en el acta de

requerimiento, que con la calificación de favorable acompaña bajo el número 5 de documentos.

Cuarto.—Esta parte interpone recurso frente a la referida calificación desfavorable, entendiendo que ha existido error en el Sr. Registrador de la Propiedad en cuanto a que no va a discutir la doctrina de la Dirección General de los Registros que se menciona, pero sí que la intención de esta parte no es retrotraer la inscripción de titularidad del dominio sobre la finca objeto de la inscripción en favor de la mercantil «Jesús Ortiz Martínez, S.L.», sino anotar en el Registro de la Propiedad que como consecuencia de que el comprador no ha procedido a satisfacer el precio aplazado en la fecha indicada, surte plenos efectos de la condición resolutoria que no debe desaparecer de la inscripción, sin perjuicio de que esta parte, ante la discrepancia de pareceres entre comprador y vendedor, ejerza las acciones legales oportunas en orden a la resolución judicial de la compraventa.

Pero como quiera que la escritura de compraventa hace referencia en su estipulación segunda y así consta inscrito en el Registro, que la condición resolutoria se extinguiría si no fuera ejercitada en el plazo de 6 meses desde la fecha prevista para el último pago, es por lo que lo que se interesa es la permanencia de dicha condición resolutoria, sin perjuicio de que la resolución de la compraventa se resuelva el trámite judicial».

IV

Mediante escrito de 25 de febrero de 2020, el registrador de la propiedad emitió informe y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe el registrador manifiesta que dio traslado del recurso al notario don Francisco Pastor López, sin que ésta formulara alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1123, 1124, 1154 y 1504 del Código Civil; 1, 2, 3, 18, 42 y 326 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 56, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 19 de julio de 1994, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000 y 16 de abril y 21 de octubre de 2013; la Sentencia (Sal Tercera) de 22 de mayo de 2000; y las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982, 16, 17 y 19 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 28 de marzo de 2000, 8 de mayo de 2003, 27 de julio de 2006, 19 de junio de 2007, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero, 9 de junio y 10 y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero y 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero de 2012, 17 de mayo, 21 de junio y 10 de julio y 28 de agosto de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero, 7 de septiembre, 1 de octubre y 10 de diciembre de 2015, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016, 5, 14 y 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018 y 16 y 30 de enero de 2019.

1. Para para la resolución del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad un acta notarial, autorizada el 11 de noviembre de 2019, como consecuencia del ejercicio por parte de la vendedora de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil para garantizar el pago de parte del precio aplazado. Asimismo, se presentó otra acta notarial, autorizada el 17 de julio de 2019, por la cual la sociedad vendedora requirió al comprador para que en el plazo de quince días desde la notificación pagara la parte del precio cuyo pago había quedado aplazado y añadió la requirente que advertía expresamente a la parte requerida de que si no efectuaba el pago de la cantidad aplazada en el plazo previsto anteriormente, la primera ejercitaría su derecho de resolver

el contrato, conforme a lo pactado en la citada escritura de compraventa. Y en diligencia en esta última acta consta que el requerido contestó que había pagado el precio aplazado en los términos que constan en un acta de depósito del importe que, una vez recalculado, debía pagar el comprador.

b) El registrador de la propiedad suspende la inscripción solicitada porque del acta de 17 de julio de 2019 resulta que el comprador se opuso expresamente a la resolución y en la de 11 de noviembre de 2019 no se subsanó tal defecto, pues al no acreditarse que el requerido haya tenido conocimiento del requerimiento, no ha podido expresar su voluntad de allanarse al mismo, o de oponerse a él. Además suspende la inscripción porque el vendedor no acredita haber efectuado la consignación de las cantidades por él percibidas.

c) En su escrito de impugnación el recurrente alega que no discute la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el registrador alega en su calificación, y no pretende obtener la reinscripción del dominio de la finca a nombre del vendedor, sino que con la presentación de las dos actas notariales referidas su intención es que se anote en el Registro de la Propiedad que, como consecuencia de que el comprador no ha procedido a satisfacer el precio aplazado en la fecha indicada, surte plenos efectos la condición resolutoria y no debe ésta cancelarse (a pesar de que en la escritura de compraventa se pactó que «La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de seis meses desde la fecha prevista para el último pago, y si transcurrido dicho pago no constare su ejercicio en el Registro de la Propiedad»), sin perjuicio de que las discrepancias entre comprador y vendedor respecto de la resolución sean objeto del correspondiente procedimiento judicial.

2. Con carácter previo debe recordarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid., por todas, resolución de 14 de julio de 2017), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia –Sala Tercera– de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no sea el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria, debe rechazarse en el recurso cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010 y 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013 y 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015). Y, según la doctrina reiterada del mismo Centro Directivo, el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018 y 30 de enero de 2019).

3. Respecto del fondo del recurso, según la reiterada doctrina fijada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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: Primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente

retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; 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); y, tercero: El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que, para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada.

4. En el presente caso el recurrente manifiesta su conformidad con los defectos invocados por el registrador y se limita a solicitar la anotación preventiva de la resolución. Pero esta cuestión no es propiamente materia del recurso (cfr. el citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria), pues -en contra de lo que afirma el recurrente- al presentar las actas calificadas no se manifestó que fuera esa anotación lo único que solicitaba sino que de las mismas resulta que lo que se pretendía era la reinscripción de la finca a nombre del vendedor; y en vía de recurso no cabe subsanar defectos o efectuar la solicitud de constancia en el Registro de algo diferente a lo que se pretendió con la presentación del título. No obstante, para el caso de que se presentaran de nuevo en el Registro las citadas actas con esa finalidad, debe tenerse en cuenta que tampoco esa pretensión tiene base legal alguna, sin perjuicio de la posibilidad de obtener la correspondiente anotación preventiva de demanda conforme al artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, si bien es imprescindible para ello que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decrete la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.