

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6921** *Resolución de 16 de marzo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Celanova, por la que se suspende la reinscripción de una finca a favor de la parte vendedora por incumplimiento de una condición resolutoria, acreditada con acta de presencia y notificación a la parte compradora.*

En el recurso interpuesto por don E. P. A. contra la calificación de la registradora de la Propiedad interina de Celanova, doña Irene Bemposta Iglesias, por la que se suspende la reinscripción de una finca a favor de la parte vendedora por incumplimiento de una condición resolutoria, acreditada con acta de presencia y notificación a la parte compradora.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Ourense Doña María del Dulce Nombre de Jesús Gómez Rodríguez-Quintero, de fecha 2 de noviembre del año 2005, la sociedad mercantil Soepa, S.L, adquirió por compra a don J.P.P., una finca urbana sita en (...) de Celanova (Ourense), inscrita a su nombre en el Registro. La citada compraventa quedó sujeta a las siguientes condiciones resolutorias establecidas en la Estipulación Tercera: «La presente compraventa, se sujeta a las siguientes condiciones resolutorias: a) La entidad adquirente queda obligada a iniciar la construcción en la finca que es objeto de venta por medio de esta escritura de un Centro Geriátrico, en el plazo de tres años contados a partir del día de la fecha de la presente escritura. De igual forma, de no hacerse efectiva la entrada en funcionamiento del Centro Geriátrico en el plazo de cinco años, desde la fecha de la presente escritura, la entidad compradora y solidariamente a título personal don J.M.T.R., Administrador único de la misma, deberán indemnizar al transmitente, o a sus herederos legítimos, de no llevarse a cabo la prevista contratación de doña M.P.P.A., en los mismos términos expuestos en el contrato privado de compromiso de contratación laboral de doña M.P.P.A., por la empresa Soepa, S.L. firmado en el día de la fecha, con pretensión de que el mismo sea elevado a escritura pública, cuando así sea requerido por cualquiera de las partes, a lo que quedan obligados. b) En concordancia con la voluntad del vendedor y aceptada por la entidad compradora, en el caso de que durante el plazo de quince años, desde la fecha de la firma de la presente escritura, se produjera modificación alguna en la calificación urbanística de la finca, o cualquier otra circunstancia que permita un distinto o mayor aprovechamiento en cuanto a usos o volumen de edificabilidad de la misma, al margen de la instalación del centro geriátrico o sus servicios complementarios actualmente previstos, se reconoce al transmitente y a sus legítimos herederos, el derecho a participar en los beneficios que se generen, percibiendo el 20% del precio de mercado que resulte del mayor y/o mejor y/o volumen de edificación que se lleve a cabo en la citada finca. En caso de discrepancia entre las partes sobre la determinación del precio de mercado, ambas se someten a la decisión del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Ourense o de Galicia. En garantía del cumplimiento de dichas condiciones, se constituye obligación real sobre la finca cuyo titular en todo momento y durante el plazo de quince años, queda obligado al cumplimiento bajo condición resolutoria de la presente compraventa en cuyo caso el vendedor hará suya las cantidades recibidas procediendo a la devolución de la finca en el estado en que se

encuentre incluidas las obras y mejoras realizadas en la misma. Para el ejercicio de la resolución de la presente compraventa, bastará la notificación fehaciente a la entidad compradora por parte del transmitente de su voluntad resolutoria al producirse el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el apartado precedente».

La citada escritura causó inscripción en el Registro, en la que la condición figura inscrita de la siguiente forma:

«La entidad adquirente queda obligada a iniciar la construcción en la finca de este número un Centro Geriátrico, en el plazo de tres años, y hacer efectiva la entrada funcionamiento del centro Geriátrico en el plazo de cinco, contados ambos a partir del día de la fecha de la escritura que se despacha, esto es, el dos de noviembre de dos mil cinco. Para el ejercicio de la resolución bastará la notificación fehaciente a la entidad compradora por parte del transmitente de su voluntad resolutoria al producirse el incumplimiento de las obligaciones.»

Mediante escritura de 3 de mayo de 2018, se otorgaron las operaciones particionales causadas por la herencia de don J.P.P., que había fallecido el 10 de mayo de 2015, y de su esposa doña P.A.P., fallecida el 5 de diciembre de 2017, de cuyos testamentos y posterior acta de declaración de herederos abintestato, interesa a efectos de este expediente que los únicos llamados en ambas sucesiones son sus dos hijos de ambos – don E. y doña M.P.–.

Según expone el recurrente en su escrito de impugnación, a partir del 12 de agosto de 2020, se han realizado las actuaciones siguientes:

– Se obtuvieron informaciones del Registro Mercantil sobre el actual domicilio de la entidad compradora, así como de la identidad y domicilio de su administrador inscrito.

– El mismo 12 de agosto de 2020, mediante acta notarial fue requerido el notario de Lugo don José Manuel López Cedrón, para que notificase a la mercantil Soepa, S.L. y a su administrador único, en el domicilio social de dicha empresa sito en la calle (...) de Lugo, para que en el término improrrogable de quince días, acreditara el cumplimiento de las condiciones resolutorias establecidas en la estipulación Tercera de la citada escritura de compraventa de 2 de noviembre del año 2005. Personado el notario en el lugar indicado –el domicilio social de la entidad conforme el Registro Mercantil–, no resultó posible efectuar la notificación y requerimiento, ya que, conforme resulta de la diligencia, «la persona hallada en el indicado domicilio no aceptó hacerse cargo de la notificación ofrecida, debido a que, según recuerda, la Sociedad requerida fue objeto de venta hace años y probablemente su administración no formalizó la modificación del domicilio social, no obstante lo cual tenía la certeza de que en dicho lugar, que aparece inscrito como domicilio social, dicha Sociedad a día de hoy no tiene el centro operativo de su actividad y desconoce quién o quiénes son los titulares del capital social y quiénes detentan el cargo de administradores de la misma».

– Con fecha de 25 de septiembre de 2020, mediante acta ante el mismo notario de Lugo don José Manuel López Cedrón, se han pretendido también otras notificaciones en domicilios relacionados con la entidad Soepa SL, y su administrador don PVL, así como el titular real del capital social –la sociedad patrimonial Villanueva Hernández SL–, el consejero delegado de esta –don ARV. Estas notificaciones fueron realizadas por conducto notarial mediante la citada acta de 25 de septiembre de 2020, en distintas localidades de los domicilios interesados –Madrid, Elda (Alicante), Torremolinos (Málaga)–.

– Con fecha de 27 de octubre de 2020, mediante acta autorizada por el mismo notario, se notificó a la entidad Soepa, en su domicilio social según el Registro, y a su administrador único don PVL, la resolución del contrato de compraventa referido, con el resultado, de no haber sido entregada la notificación al ser desconocidos en el indicado domicilio social.

– Con fecha de 28 de octubre de 2020, mediante acta ante el notario de Celanova (Orense) don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, se levantó presencia, haciendo constar que en la citada finca no existe construcción alguna.

– Con fecha 29 de octubre de 2020, ante el mismo notario de Celanova, se levantó acta complementaria de las anteriores a los efectos de ser ratificadas todas las actuaciones hechas por el heredero don E., por su hermana doña M. P. En esta, ambos herederos, reiteran su voluntad de dar por resuelto el contrato de compraventa y solicitan que se verifique la nueva inscripción de la finca a favor del vendedor don J.P.P., a los efectos de incorporarla al inventario de la herencia.

## II

Las referidas actas se presentaron en el Registro de la Propiedad de Celanova el día 29 de octubre de 2020, y fue objeto de calificación negativa de 24 de noviembre y notificada por correo certificado con acuse de recibo el 14 de diciembre, que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Hechos.

En virtud de la reseñada acta complementaria, autorizada el veintinueve de octubre de dos mil veinte, don E.P.A. y doña M.P.P.A., en su condición de herederos de don J.P.P. y de doña P.A.P., condición que acreditan en virtud del testamento del primero otorgado ante la Notario que fue de Ourense, doña María del Dulce Nombre de Jesús Gómez Rodríguez-Quintero, el día ocho de mayo de dos mil seis, número 863, y acta para la declaración de herederos ab intestado de doña P.A.P., autorizada por el Notario de Ourense, Don Francisco Javier Fernández González, el día cinco de marzo de dos mil dieciocho, número 460 de protocolo, así como escritura de aceptación y adjudicación de herencia antes señalada, solicitan que se verifique la inscripción de la finca registral 14253 de Celanova, a favor de su fallecido padre, Don J.P.P. integrándola en su comunidad hereditaria.

Dicho inmueble, la finca registral 14253 de Celanova, consta inscrito en la actualidad a favor de la sociedad mercantil Soepa, S.L, inscripción 2.º, al tomo 708, libro 107, folio 173, la cual la adquirió en virtud de escritura pública de compraventa autorizada por la Notario de Ourense, Doña María del Dulce Nombre de Jesús Gómez Rodríguez-Quintero, en fecha de 2 de noviembre del año 2005, bajo el número 1899 de protocolo, en virtud de la cual el causante Don J.P.P. le transmitió el pleno dominio.

En virtud de lo expuesto, del contenido de los libros del Registro y de la cláusula resolutoria transcrita en el expositivo II del acta de notificación, resulta evidente que el contrato cuya resolución se pretende no se trata de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, sino que la condición resolutoria pactada no tiene la función de garantizar el pago del precio, el cual, como consta en la inscripción, confiesa la parte vendedora recibido, otorgando en consecuencia carta de pago; sino que lo garantizado es el cumplimiento de un conjunto de obligaciones impuestas al comprador, de las cuales consta inscrita únicamente la siguiente: "La entidad adquirente queda obligada a iniciar la construcción en la finca de este número un Centro Geriátrico, en el plazo de tres años, y hacer efectiva la entrada en funcionamiento del Centro Geriátrico en el plazo de cinco, contados ambos a partir del día de la fecha de la escritura que se despacha, esto es, el dos de noviembre de dos mil cinco. Para el ejercicio de la resolución bastará la notificación fehaciente a la entidad compradora por parte del transmitente de su voluntad resolutoria al producirse el incumplimiento de las obligaciones".

Nos encontramos, por tanto, ante un contrato complejo, en el que, tal y como resulta de la cláusula tercera del contrato de compraventa, transcrito en el exponen II del expositivo II del acta de notificación autorizada por el Notario de Lugo Don José Manuel López Cedrón el día veintisiete de octubre de dos mil veinte, la parte compradora se obliga a iniciar la construcción y poner en funcionamiento el Centro Geriátrico en los

plazos y términos antes expuestos, pactándose que en el caso de no hacerse efectiva dicha entrada en funcionamiento en el plazo de cinco años, una indemnización al transmitente o a sus herederos legítimos, con referencia a un contrato privado de compromiso de contratación laboral; y de otra parte, en la letra b) de dicha estipulación se establecen unas previsiones de futuro, como la posible modificación en la calificación urbanística de la finca o cualquier otra circunstancia que permitan un distinto o mayor aprovechamiento en cuanto a usos o volumen de edificabilidad, para lo cual se reconoce al transmitente un derecho a participar en los beneficios que generen. Asimismo, el tenor literal de dicha cláusula dispone "En garantía del cumplimiento de dichas condiciones, se constituye obligación real sobre la finca cuyo titular en todo momento y durante el plazo de quince años, queda obligado al cumplimiento bajo condición resolutoria de la presente compraventa en cuyo caso el vendedor hará suyas las cantidades recibidas...".

En virtud de la indicada acta de notificación autorizada por el Notario de Lugo, Don José Manuel López, Cedrón, consta que, habiendo transcurrido más de catorce años desde la fecha de la escritura de compraventa, la sociedad Soepa, S.L no ha cumplido ninguna de las condiciones establecidas, incurriendo en causa de la resolución. En dicha acta, asimismo, el Notario, manifiesta que el día 12 de agosto de 2020, don E.P.A. requirió al citado Notario para efectuar la notificación y requerimiento de la voluntad de dar por resuelto el contrato a la sociedad compradora, Soepa, S.L.

Por diligencia extendida por el mismo notario expone que habiéndose personado el mismo día del acta, esto es, el día veintisiete de octubre de dos mil veinte en el lugar que a tales efectos consta como domicilio social de la sociedad compradora en la inscripción de compraventa, y que a su vez es el mismo que consta en el Registro Mercantil, no ha sido posible efectuar la notificación y requerimiento por resultar que la sociedad a día de hoy no tiene el centro operativo de su actividad en el lugar que consta como domicilio social y desconoce quiénes son los titulares del capital social y tampoco quienes ostentan el cargo de administradores, según manifestaciones de la persona, ajena a la sociedad que se haya en el lugar, quien no puede hacerse cargo de la cédula de notificación. En consecuencia, ante la imposibilidad de efectuar la notificación, el notario concluye su intervención.

En base a lo expuesto, resulta que la resolución unilateral de la compraventa y la reinscripción a favor del vendedor que percibió la integridad del precio, no es posible por la vía solicitada, puesto que no se acreditan los hechos determinantes de la resolución y por tanto el incumplimiento por parte de la sociedad compradora, ni consta la notificación fehaciente de la resolución a dicha sociedad compradora, por lo que la resolución requiere el consentimiento de la entidad Soepa S.L o resolución judicial dictada a tal efecto en procedimiento requerido contra la misma.

#### Fundamentos de Derecho.

Por lo que respecta a la necesidad de acreditar el incumplimiento de la condición resolutoria, debe traerse a colación que la constatación registral del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, sean suspensivas o resolutorias, precisa bien la constancia fehaciente de la realidad del hecho en que aquéllos consisten (vid. arts. 3, 23 de la Ley Hipotecaria, 56 y 238 del Reglamento Hipotecario), bien, el consentimiento de los titulares registrales afectados o la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo enablado directamente contra aquéllos (vid artículo 1.º y 40 de la Ley Hipotecaria).

En estos términos se ha pronunciado la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública desde resoluciones como la de 8 de mayo de 1992 hasta otras como la de 9 de mayo de 2010, que a su vez se remite a aquella.

En esta última el Centro Directivo reitera que para que la realidad del hecho se tenga por cumplida, ésta ha de ser incontestable, cosa que no ocurre en el presente supuesto, pues, al margen de que no se ha aportado prueba alguna que acredite la inexistencia del centro geriátrico y el incumplimiento de las demás obligaciones impuestas a la parte compradora, ni siquiera ha sido posible notificar a ésta la resolución pretendida, por lo

que, de practicarse la resolución solicitada, el titular del derecho no tendría conocimiento de la misma, ni por tanto, oportunidad de poner de manifiesto hechos que contradijeran la pretensión y en efecto, de oponerse a tal resolución. Por ello, para la práctica del asiento solicitado, sería necesario al menos el conocimiento de todos los titulares registrales afectados, para que también pudieran tener oportunidad para oponerse, o la resolución judicial correspondiente (cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

La resolución siempre presupone un incumplimiento grave, ya se trate de la resolución por incumplimiento, que como efecto especial de las obligaciones recíprocas contempla el artículo 1124 del Código Civil, como si de una condición se tratara, o de la facultad resolutoria que, como variante específica de la anterior, puede convenirse al amparo del artículo 1504 del mismo código, 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.

En el caso que nos ocupa, como se ha puesto de manifiesto en los hechos, y así resulta del contenido de los libros del Registro y de la cláusula resolutoria tercera del contrato de compraventa, transcrita en el expositivo II del acta de notificación, el contrato cuya resolución se solicita no se trata de un compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria pactado al amparo del artículo 1504 del Código Civil, puesto que el precio ha sido totalmente recibido por la parte vendedora otorgando en consecuencia carta de pago. En su lugar, la condición resolutoria pactada garantiza el cumplimiento de un conjunto de obligaciones impuestas al comprador con arreglo al artículo 1124 del Código Civil, configurándose como un contrato complejo.

En este sentido, la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública ha declarado reiteradamente que la facultad resolutoria ha de ser interpretada restrictivamente. La reinscripción a favor del cedente como consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes a falta de un consentimiento contractual que exprese indubitadamente el contenido de su voluntad. Como declaró la Resolución de 17 de noviembre de 1978, «el enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada a favor del vendedor, ha de ser examinada en su aplicación con todo tipo de cautelas, a fin de salvaguardar los derechos de todos los interesados, y evitar en lo posible que el vendedor pueda, sin intervención de los Tribunales, decidir unilateralmente una cuestión tan delicada». (Resoluciones de fechas 9-3-2.010, 10-07-2.013, 25-03-2.014, 16-10-2.014 y 2-12-2.015). La importancia de la notificación para proceder a la resolución del contrato, reside es que es un mecanismo de defensa para éste, pues permite que el notificado pueda defender sus intereses, titular registral que va a quedar desprovisto de su finca.

La complejidad de las obligaciones garantizadas por la condición resolutoria, que si bien no constan inscritas en su integridad, si son conocidas por la parte que insta la resolución, como heredera del otorgante de la escritura de compraventa en la cual se pactaron, implica que como se ha expuesto, no sea aplicable el procedimiento de resolución del artículo 1504 del Código Civil de interpretación restrictiva, previsto para el caso de que la condición resolutoria garantice el pago del precio aplazado, por los trascendentales efectos que a la misma se le atribuyen.

En el mismo orden de cosas, la Dirección General en resoluciones como la de 25 de marzo de 2014 y 12 de diciembre de 2015 considera que no puede aplicarse el artículo 82.5 de la ley hipotecaria, y por tanto, que no es aplicable la cancelación por caducidad de una condición resolutoria pactada en una permuta de solar por obra futura, puesto que «a diferencia de lo que ocurre en los casos de condición resolutoria en garantía de precio aplazado en las compraventas, en las permutas de solar por obra concurren muy diversas circunstancias que pueden impedir la indubitada apreciación del cumplimiento o incumplimiento de la condición (por ej., cumplimiento parcial o en forma distinta a la pactada, mora debida al retraso en la concesión de licencias, restitución de prestaciones en caso de construcción comenzada y no concluida, o, en fin, y como ocurría en el caso debatido, el hecho de que las fincas que debieron ser entregadas al

cedente se hallen inscritas a favor de terceros). Circunstancias que, en la mayoría de los casos, solo pueden apreciarse si hay acuerdo entre las partes, o en su defecto por vía judicial.» Doctrina aplicable al caso que nos ocupa, por no tratarse de una condición resolutoria en garantía del precio aplazado.

El Tribunal Supremo en Sentencia 639/2012 de 7 de noviembre determinó que en el ámbito doctrinal y sustantivo la declaración unilateral de voluntad es necesariamente recepticia, de forma que no produce efectos el requerimiento que no llega a ser conocido por la parte requerida. Con lo que la mera declaración unilateral de voluntad no determina, por ella sola, la pérdida automática de la opción que ampara al contratante legitimado en orden al cumplimiento o a la resolución del contrato. (Entre otras, Sentencias de esta Sala de 15 noviembre 1999, RJ 1999, 8213 y 28 de septiembre de 2001, RJ 2001, 7132). La razón de esta solución, concordante por lo demás con la doctrina de los actos propios, pues difícilmente un requerimiento no conocido puede crear una confianza en una situación de apariencia, reside en el propio fundamento que sustenta la caracterización de esta facultad resolutoria que trae causa, como se ha señalado, de la interdependencia de las obligaciones recíprocas y de su especial articulación en la relación obligatoria sinalagmática, de forma que la facultad de configuración jurídica que prevé la norma no es absoluta en términos estrictamente potestativo, sino que viene condicionada al cumplimiento de la obligación como eje central de la dinámica resolutoria del contrato.

En consecuencia, habiéndose ejercitado la facultad resolutoria de forma unilateral, su eficacia (que en el orden registral alcanza a la reinscripción de la titularidad dominical a favor del que activa la resolución), no es posible de la forma solicitada, puesto que la resolución presupone el incumplimiento grave del adquirente, incumplimiento que no ha sido acreditado ni consta la notificación fehaciente a la entidad compradora, por lo que la resolución requiere el consentimiento de la entidad compradora y por tanto, titular registral o resolución judicial al efecto en procedimiento dirigido contra la misma, en virtud de lo prescrito en el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo expuesto, la registradora que suscribe resuelve suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas, en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada... (Oferta de recursos).»

### III

No se solicitó calificación sustitutoria.

### IV

El día 12 de enero de 2021, don E.P.A. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente:

1. Relato de antecedentes que se reseñan en la parte de los hechos de esta resolución.
2. Hechos. Documentación que se acompaña junto con el escrito de interposición del recurso.
3. «Fundamentos de derecho (...) el recurso recae exclusivamente sobre las dos cuestiones que se relacionan directa e inmediatamente con la calificación de la Registradora, y que son:
  - la no acreditación de los hechos determinantes de la resolución y
  - la falta de notificación fehaciente de la resolución a la sociedad compradora, la entidad Soepa, S.L.

I. El primero de los defectos esgrimidos no debe ser mantenido, pues contraviene la esencia de la institución registral, toda vez que 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 la Ley Hipotecaria (artículo 13 LH). En el presente caso, lo cierto es que lo que consta inscrito es que "para el ejercicio de la resolución bastará la notificación fehaciente a la entidad compradora, por parte del transmitente, de su voluntad resolutoria, al producirse el incumplimiento de las obligaciones".

Bastará la notificación, se repite. No consta inscrito que haya de acreditarse el incumplimiento.

Entendemos que no se puede utilizar lo no inscrito en su momento, para desvirtuar lo sí inscrito en su momento.

Sin perjuicio de ello, obra en poder del recurrente documento notarial-acta de presencia levantada por el mismo Notario en fecha 28 de octubre de 2020, con número 2717 de su protocolo, haciendo constar que en la finca objeto de inscripción, no existe construcción alguna, lo que acredita objetivamente el incumplimiento, tal y como el interesado comunicó en su comparecencia en el registro, en el momento de la presentación del acta objeto de calificación, sin que, entonces, fuese considerada la necesidad de presentar la referenciada Acta de Presencia, sin perjuicio de que, ahora, lo ponga a su disposición, incorporando el original de dicha acta al presente recurso.

II. Y el segundo defecto, tal y como ha sido formulado, no debe ser mantenido. La Registradora dice que no ha habido notificación fehaciente. Y sí la ha habido.

Del propio cuerpo del acta resulta que dicha notificación se ha practicado en el domicilio social de Soepa, S.L., la entidad compradora. (En esta acta se relata una actuación anterior del mismo Notario a tal fin, igualmente documentada en el acta de notificación número 1922 de fecha 12 de agosto de 2020).

Lo que debería discutirse no es la existencia o no de la dicha notificación, sino su adecuación al artículo 202 del Reglamento Notarial, que al respecto dice: "De no hallarse presente el requerido, podrá hacerse cargo de la cédula cualquier persona que se encuentre en el lugar designado y haga constar su identidad. Si nadie se hiciere cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia...".

Y tal circunstancia ha sido oportunamente reflejada en las dos citadas actas notariales. El Notario no envió la cédula por correo por considerarlo inútil, al constatar la no vinculación de la entidad Soepa, S.L. con el domicilio social inscrito registralmente, pero sí dejó constancia de estas circunstancias en la redacción del acta, tal y como se refleja en el acta 2739 de 27.10.2020, y en el acta de notificación y requerimiento previo número 1922 de fecha 12 de agosto de 2020, tal y como reproducimos:

«Diligencia.–La extiendo yo, el Notario, para hacer constar que, siendo las doce horas y cuarenta y cinco minutos del mismo día del acta, me persono en el lugar indicado en el requerimiento, hallando en el mismo a quien dijo ser Don P. P. O., a quien conozco; le entero de mi condición de Notario, del objeto de mi intervención y del contenido del acta, manifestándome dicha Señor que no puede hacerse cargo de la copia simple del acta, que en concepto de cédula de notificación le ofrezco, debido a que, según recuerda, dicha Sociedad requerida fue objeto de venta ya hace años y probablemente su administrador o administradores no formalizaron la modificación del domicilio social, no obstante lo cual tiene la certeza de que en dicho lugar, que aparece inscrito como domicilio social, dicha sociedad a día de hoy no tiene el centro operativo de su actividad y desconoce quién o quiénes son los titulares del capital social y tampoco sabe quién o quiénes detentan el cargo de administradores de la misma. No siendo otro su objeto, ante la imposibilidad de efectuar la notificación y requerimiento, habida cuenta además que un envío por carta certificada con acuse de recibo conduciría a la misma respuesta, doy por concluida mi intervención y cierro esta diligencia de cuyo total contenido doy fe».

En todo caso, no debe olvidarse la enorme transcendencia del domicilio social registral (dice el artículo 10 de la LSC que, en caso de discordancia entre el domicilio registral... los terceros podrán considerar como domicilio cualquiera de ellos...) y que de

lo relatado resulta que la entidad demandada es una sociedad mercantil, la cual mantiene un domicilio registral "no real", y lo que no se puede es favorecer su negligencia y probada mala fe.

III. Y todo ello sin perjuicio de que el día 30 de octubre de 2020 el interesado recurrente haya interpuesto demanda por esta cuestión, presentada en la Oficina de Registro y Reparto de Instancia de Ourense.»

V

Notificado el recurso al notario autorizante, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, en el plazo reglamentario realiza las alegaciones siguientes:

«Respecto al primer defecto, el titular de una condición resolutoria inscrita tiene derecho en el ámbito registral a realizar su derecho de reinscripción sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo (art. 1 pfo. 3, Ley Hipotecaria). No se puede utilizar lo no inscrito para desvirtuar lo inscrito. La Registradora no puede desvirtuar la inscripción originaria. El título del cual trae su causa el título en que se solicita la reinscripción es el mismo título que fue inscrito parcialmente en su día. El interesado no contradice con su solicitud de reinscripción la situación registral anterior, sino que pretende hacerla valer en estricto rigor. Del documento presentado no resulta nada que no constara en el documento parcialmente inscrito en su día (18 LH).

En relación con el segundo defecto, siempre debe diferenciarse entre la existencia de un ente y sus cualidades. La Registradora dice que no ha habido notificación fehaciente y no lo motiva. En consecuencia, al recurrente solo le quedan dos caminos, pues o se limita a decir que sí la ha habido, (sin más y decide el órgano competente) o se ve abocado a defender las cualidades de una notificación sin saber los defectos que se atribuyen (indefensión). En cualquier caso, téngase en cuenta todo lo relatado en la diligencia de notificación, y téngase en cuenta que el artículo 202 del Reglamento Notarial dice que «la notificación se tendrá por hecha» (y que no debe confundirse la no entrega de la cédula con la inexistencia de notificación), y que el artículo 10 de la LSC dice que «en caso de discordancia entre el domicilio registral... los terceros podrán considerar como domicilio cualquiera de ellos...». Una sociedad mercantil que mantiene un domicilio registral no real está en cierta forma «renunciando» a recibir una cédula de notificación. A lo largo de nuestra legislación existen múltiples preceptos relativos a diversas materias y que inciden en que la ley no protege a quien obra con dolo o negligencia. Y así, solo a título de ejemplo, enumero los siguientes: el artículo 1119 CC (sobre que se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento, o, añadido, lo hiciere extremadamente difícil), el 153.1.2 LDC general (que sanciona el incumplimiento imputable al receptor), el 1262 CC (sobre que hay consentimiento desde que habiéndose remitido la aceptación no puede el oferente ignorarla sin haber faltado a la buena fe), el 1104 CC (sobre que la culpa o negligencia consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación...), etc. Y cabe preguntarse quién debe sufrir las consecuencias de que el domicilio social registral no sea el real y que otra cosa decir el artículo 10 TRLSC».

Mediante escrito con fecha de 27 de enero de 2021, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el mismo día).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 3, 647, 1115, 1123, 1154, 1259 y 1504 del Código Civil; 156 y 157 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 56.2 de la Ley Orgánica del Notariado 13, 59, 82 y 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; 202 del Reglamento Notarial; Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de enero de 1989, 20

de febrero de 2004, 20 de abril de 2009, 18 de octubre de 2010, 20 de mayo de 2013 y 16 de enero de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de, 13 y 31 de julio de 1995, 10 de mayo de 2001, 14 de febrero de 2003, 2 de febrero de 2005, 9 de julio y 27 de septiembre de 2007, 13 de febrero de 2009 y 14 de junio, 4 de julio y 4 de octubre de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado 17 de noviembre de 1978, 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000, 8 de mayo de 2003, 19 de junio de 2007, 8 de marzo, 11 de noviembre y 10 de diciembre de 2010, 25 de enero, 15 y 26 de noviembre y 13 de diciembre de 2012, 6 de mayo y 10 de julio de 2013, 6 de octubre de 2014, 16 de enero, 1 de octubre y 12 y 16 de noviembre de 2015, 10 de febrero y 6 de octubre de 2016 y 16 de enero y 6 de agosto de 2019; y la Resoluciones de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero, 6 de marzo y 10 de junio de 2020 y 15 de enero de 2021.

1. Se discute en este expediente si es posible la reinscripción del dominio a favor del transmitente de una finca por compraventa, al concurrir una causa de resolución prevista en el contrato e inscrita en el Registro. Son relevantes a los efectos de este expediente los hechos y circunstancias siguientes:

– En la escritura de compraventa, de 2 de noviembre del año 2005, la sociedad mercantil Soepa, S.L, adquirió por compra a Don JPP, una finca urbana. La citada compraventa quedó sujeta a las siguientes condiciones resolutorias establecidas en la Estipulación Tercera: «La presente compraventa, se sujeta a las siguientes condiciones resolutorias: a) La entidad adquirente queda obligada a iniciar la construcción en la finca que es objeto de venta por medio de esta escritura de un Centro Geriátrico, en el plazo de tres años contados a partir del día de la fecha de la presente escritura. De igual forma, de no hacerse efectiva la entrada en funcionamiento del Centro Geriátrico en el plazo de cinco años, desde la fecha de la presente escritura, la entidad compradora y solidariamente a título personal don J.M.T.R., Administrador único de la misma, deberán indemnizar al transmitente, o a sus herederos legítimos, de no llevarse a cabo la prevista contratación de doña M.P.P.A., en los mismos términos expuestos en el contrato privado de compromiso de contratación laboral de doña M.P.P.A., por la empresa Soepa, S.L. firmado en el día de la fecha, con pretensión de que el mismo sea elevado a escritura pública, cuando así sea requerido por cualquiera de las partes, a lo que quedan obligados. b) En concordancia con la voluntad del vendedor y aceptada por la entidad compradora, en el caso de que durante el plazo de quince años, desde la fecha de la firma de la presente escritura, se produjera modificación alguna en la calificación urbanística de la finca, o cualquier otra circunstancia que permita un distinto o mayor aprovechamiento en cuanto a usos o volumen de edificabilidad de la misma, al margen de la instalación del centro geriátrico o sus servicios complementarios actualmente previstos, se reconoce al transmitente y a sus legítimos herederos, el derecho a participar en los beneficios que se generen, percibiendo el 20% del precio de mercado que resulte del mayor y/o mejor y/o volumen de edificación que se lleve a cabo en la citada finca. En caso de discrepancia entre las partes sobre la determinación del precio de mercado, ambas se someten a la decisión del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Ourense o de Galicia. En garantía del cumplimiento de dichas condiciones, se constituye obligación real sobre la finca cuyo titular en todo momento y durante el plazo de quince años, queda obligado al cumplimiento bajo condición resolutoria de la presente compraventa en cuyo caso el vendedor hará suya las cantidades recibidas procediendo a la devolución de la finca en el estado en que se encuentre incluidas las obras y mejoras realizadas en la misma. Para el ejercicio de la resolución de la presente compraventa, bastará la notificación fehaciente a la entidad compradora por parte del transmitente de su voluntad resolutoria al producirse el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el apartado precedente».

– La citada escritura causó inscripción en el Registro, en la que la condición figura inscrita de la siguiente forma: «La entidad adquirente queda obligada a iniciar la construcción en la finca de este número un Centro Geriátrico, en el plazo de tres años, y hacer efectiva la entrada funcionamiento del centro Geriátrico en el plazo de cinco, contados ambos a partir del día de la fecha de la escritura que se despacha, esto es, el dos de noviembre de dos mil cinco. Para el ejercicio de la resolución bastará la notificación fehaciente a la entidad compradora por parte del transmitente de su voluntad resolutoria al producirse el incumplimiento de las obligaciones».

– El 3 de mayo de 2018, se otorgaron las operaciones particionales causadas por la herencia de don J.P.P., que había fallecido el 10 de mayo de 2015, y de su esposa doña P.A.P., fallecida el 5 de diciembre de 2017, de cuyos testamentos y posterior acta de declaración de herederos abintestato, interesa a efectos de este expediente que los únicos llamados en ambas sucesiones son sus dos hijos –don E y doña MP–.

A partir del 12 de agosto de 2020, se han realizado las actuaciones siguientes:

– Se obtuvieron informaciones del Registro Mercantil sobre el actual domicilio de la entidad compradora, así como de la identidad y domicilio de su administrador inscrito.

– El 12 de agosto de 2020, mediante acta notarial se requirió a la mercantil Soepa, S.L. y a su administrador único, en el domicilio social de dicha empresa, para que, en el término improrrogable de quince días, acreditaran el cumplimiento de las condiciones resolutorias establecidas en la escritura de compraventa de 2 de noviembre de 2005. Personado el notario en el lugar indicado –el domicilio social de la entidad conforme el Registro Mercantil–, no resultó posible efectuar la notificación y requerimiento, ya que, conforme resulta de la diligencia, «la persona hallada en el indicado domicilio no aceptó hacerse cargo de la notificación ofrecida, debido a que, según recuerda, la Sociedad requerida fue objeto de venta hace años y probablemente su administración no formalizó la modificación del domicilio social, no obstante lo cual tenía la certeza de que en dicho lugar, que aparece inscrito como domicilio social, dicha Sociedad a día de hoy no tiene el centro operativo de su actividad y desconoce quién o quiénes son los titulares del capital social y quiénes detentan el cargo de administradores de la misma». El 25 de septiembre de 2020, mediante acta ante el mismo notario, se han pretendido también otras notificaciones en domicilios relacionados con la entidad Soepa SL, y su administrador, así como el titular real del capital social –la sociedad patrimonial Villanueva Hernández SL–, y al consejero delegado de esta. Estas notificaciones fueron realizadas por conducto notarial mediante la citada acta de 25 de septiembre de 2020, en distintas localidades de los domicilios conocidos de los interesados.

– El 27 de octubre de 2020, mediante acta autorizada por el mismo notario, se notificó a la entidad Soepa, en su domicilio social según el Registro, y a su administrador único don PVL, la resolución del contrato de compraventa referido, con el resultado de no haber sido entregada la notificación al ser desconocidos en el indicado domicilio social y particulares.

– Con fecha de 28 de octubre de 2020, mediante acta notarial de presencia, se hizo constar que en la citada finca no existe construcción alguna.

– Con fecha 29 de octubre de 2020, se levantó acta complementaria de las anteriores a los efectos de ser ratificadas todas las actuaciones hechas. En esta, ambos herederos reiteran su voluntad de dar por resuelto el contrato de compraventa y solicitan que se verifique la nueva inscripción de la finca a favor del vendedor don JPP, a los efectos de incorporarla al inventario de la herencia.

Se presentan en el Registro las actas de notificación y requerimiento para el cumplimiento de la condición y de resolución de la compraventa, así como el acta de presencia acreditando la inexistencia de construcción alguna en la finca referida, y la registradora suspende la inscripción solicitada por entender necesaria la intervención del titular registral y señala dos defectos en esencia: que la resolución presupone el incumplimiento grave del adquirente, incumplimiento que no ha sido acreditado; que no

consta la notificación fehaciente a la entidad compradora. Por lo que la resolución requiere el consentimiento de la entidad compradora y, por tanto, titular registral o resolución judicial al efecto en procedimiento dirigido contra la misma.

El recurrente lo rechaza y sostiene que la intervención del titular registral es innecesaria pues la resolución pretendida es en ejercicio de un derecho inscrito y además alega en su recurso que la notificación fue realizada en la forma establecida por la cláusula resolutoria; que se contraviene la esencia de la institución registral, toda vez que 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 la Ley; que se ha levantado acta notarial de presencia haciendo constar que en la finca objeto de inscripción no existe construcción alguna, lo que acredita objetivamente el incumplimiento; que las notificaciones han sido adecuadas a lo dispuesto por la ley y el Reglamento Notarial; que la notificación ha sido practicada en el domicilio que consta en el Registro Mercantil, por lo que nada puede objetarse.

El notario autorizante alega lo siguiente:

– Respecto del primer defecto, que la registradora no puede desvirtuar la inscripción originaria. El título del cual trae su causa el título en que se solicita la reinscripción es el mismo que fue inscrito parcialmente en su día. El interesado no contradice con su solicitud de reinscripción la situación registral anterior, sino que pretende hacerla valer en estricto rigor.

– Respecto del segundo defecto, que la ley dispone «que la notificación se tendrá por hecha» cumpliendo las exigencias que se han establecido en ella; que una sociedad mercantil que mantiene un domicilio registral no real está en cierta forma «renunciando» a recibir una cédula de notificación.

2. Como regla general ha indicado de forma reiterada este Centro Directivo en multitud de ocasiones (cfr., por todas, las Resoluciones de 6 de marzo y 10 de junio de 2020 y 15 de enero de 2021), que la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada –referido 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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; si bien, conforme la jurisprudencia y doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable). 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.

En el plano registral la inscripción de la condición resolutoria explícita confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y evita que terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria hagan inoperante ese juego resolutorio (Resolución de 26 de noviembre de 2012).

3. Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 31 de julio de 1995) el artículo 1504 del Código Civil es aplicable a la permuta de solar a cambio de pisos en edificio futuro siempre que se haya pactado condición resolutoria explícita, y, también puede aplicarse en el presente supuesto la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo relativa a dicho precepto. Y en este sentido, y como declaró la Resolución de 17 de noviembre de 1978, «el enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada a favor del vendedor, ha de ser examinada en su aplicación con todo tipo de cautelas, a fin de salvaguardar los derechos de todos los interesados, y evitar en lo posible que el vendedor pueda, sin intervención de los Tribunales, decidir unilateralmente una cuestión tan delicada».

Como señalan las Resoluciones de este Centro Directivo de 19 de junio de 2007 y de 10 de diciembre de 2010 –referidas a un contrato de cesión de solar a cambio de parte de la obra futura–, los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los citados antes: título del vendedor; notificación judicial o notarial de quedar resuelta la transmisión; acreditación, en el caso de oposición formulada por el adquirente, en el correspondiente proceso judicial, de 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; 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 del Reglamento Hipotecario).

En el caso concreto, solo se han señalado dos defectos por registradora: que la resolución presupone el incumplimiento grave del adquirente, incumplimiento que no ha sido acreditado; y que no consta la notificación fehaciente a la entidad compradora.

4. En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es, la falta de acreditación del incumplimiento de la condición por el adquirente, en el supuesto de este expediente, ciertamente, la facultad resolutoria se ejercita de forma unilateral, pero su eficacia (que en el orden registral alcanza a la reinscripción de la titularidad dominical a favor del que activa la resolución) depende del aquietamiento de la otra parte ante tal decisión. La resolución presupone el incumplimiento grave del adquirente (sin que, según la jurisprudencia, sea exigible una reiterada y demostrada voluntad rebelde en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, sino atender al dato objetivo de la injustificada falta de cumplimiento, siempre que tenga la entidad suficiente para originar la frustración del fin del contrato –cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 2005, 9 de julio de 2007, 13 de febrero de 2009 y 14 de junio y 4 de octubre de 2011–); por lo que si éste formula su oposición a la misma, será el transmitente quien habrá de acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustren el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin que concurra causa razonable que

la justifique (vid. las ya citadas Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995). Como contrapeso de aquel ejercicio unilateral, la norma exige que se practique un requerimiento (notarial o judicial, según el artículo 1504 del Código Civil), que cumple una doble función: sirve para comunicar de forma fehaciente la decisión del vendedor de haber optado por la resolución, en el caso de que el comprador, o el deudor de la contraprestación, no haya cumplido lo que le incumbe, incluso tras haber expirado el plazo, antes de que le llegue la comunicación de tal decisión. Pero al propio tiempo también constituye un mecanismo de defensa; sirve para consignar –en el mismo documento, desactivando su eficacia resolutoria inmediata– la oposición del contratante a quien se imputa el incumplimiento.

Debe tenerse en cuenta que, a diferencia de lo que ocurre con el pago del precio en la compraventa, en el caso de contratos como el documentado en el presente título concurren muy diversas circunstancias que pueden impedir tanto la apreciación indubitada del cumplimiento o incumplimiento de la obligación; por ejemplo, en casos de cumplimiento parcial o en forma distinta a la pactada, o de retraso en las prestaciones sucesivas, como la correcta edificación del geriátrico en unas condiciones de calidad que no eran las esperadas. Dichas circunstancias en la mayoría de los casos sólo pueden apreciarse si hay pacto entre las partes o por vía judicial.

En el presente caso se facilita la prueba de un hecho que no es de complicada demostración –la absoluta falta de construcción del geriátrico–, relacionado con el incumplimiento del adquirente, lo que, en su caso, permite a éste oponerse expresamente a la resolución pretendida y, tal y como ha sido expresamente pactado por las partes libremente, desvirtuar así la prueba del incumplimiento. Tampoco cabe desconocer que el enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada en favor del cedente, no deja desamparado al adquirente, pues el trámite previsto de oposición impide que el primero pueda decidir, sin posibilidad de defensa alguna de la contraparte, una cuestión tan delicada. Pero lo cierto es, que un efecto tan determinante y exigente como la resolución del contrato y reinscripción de la finca a favor del transmitente requiere una consideración.

5. En efecto, referido a las condiciones impuestas en una donación –título gratuito–, hay que recordar que frente a la condición en sentido estricto o propio, como determinación accesoria de la voluntad de la que se hace depender la consumación o resolución de los efectos de un acto o negocio jurídico, en las donaciones son frecuentes los llamados modos impuestos por el donante, sean cargas, gravámenes, obligaciones o servicios futuros a cargo del donatario, y a los que el artículo 647 del Código Civil se refiere con el término «condiciones» al regular la facultad de revocación por el donante en caso de incumplimiento. Sin duda, en la utilización de esta terminología no es ajena la idea de que el modo impuesto por el donante es por éste considerado como condicionante de la eficacia de la donación, pues no sólo obliga, sino que su incumplimiento puede dar lugar a la ineficacia del negocio por voluntad del donante mediante el ejercicio de la facultad revocatoria.

En la mayoría de estos casos no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación. Las Resoluciones de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado artículo 647, que en tanto no se ejerza mantiene la subsistencia de aquélla y que, de la misma manera que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. Esa diferencia en cuanto a la forma de actuar viene determinada en gran medida por la naturaleza del elemento o circunstancia en que puede consistir el evento condicionante o el modo pues si en la condición puede ser completamente ajeno al comportamiento o actividad del donatario, y de no ser así, y dentro del margen que

permitiría su admisión como condición por no resultar incompatible con lo dispuesto en el artículo 1115 del Código Civil, debe tener cierto grado de objetividad que permita apreciar el hecho de su producción o la imposibilidad de que la misma tenga lugar, en el modo no sólo depende necesariamente de la voluntad o comportamiento del donatario, sino que admite un mayor grado de subjetivismo en su apreciación, lo que no significa que el donatario no pueda sostener su cumplimiento frente a la pretensión revocatoria del donante.

Pero en el presente caso se trata de una escritura de compraventa –título oneroso–, y la resolución consta inscrita en el Registro como «condición resolutoria», y en términos que no dejan lugar a duda de los parámetros de su cumplimiento, por lo que es indudable que el negocio está sometido a una condición cuyo incumplimiento tiene como efecto la resolución automática del mismo. En efecto, tal como alega el notario autorizante, el título por que se solicita la reinscripción, es el mismo que fue inscrito parcialmente en su día, y el interesado no contradice con su solicitud de reinscripción la situación registral anterior, sino que pretende hacerla valer en estricto rigor. Por ello, debe revocarse la calificación recurrida en cuanto a este defecto señalado, que exige que, a falta de acuerdo entre las partes, recaiga la correspondiente resolución judicial sobre la existencia de causa de ineficacia del negocio inscrito.

6. El segundo de los defectos señalados plantea si las notificaciones personales infructuosas del procedimiento de notificación de la resolución han agotado los requisitos necesarios, a fin de dar por válida la notificación fehaciente, con el resultado de tener por resuelta la compraventa.

En el presente caso se establece que «Para el ejercicio de la resolución bastará la notificación fehaciente a la entidad compradora por parte del transmitente de su voluntad resolutoria al producirse el incumplimiento de las obligaciones».

Así, en la cláusula resolutoria debatida no se explicita la necesidad de que la notificación sobre la resolución sea notarial o judicial; tan solo se exige que sea fehaciente; y, como ha expresado este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2015, para un caso en el que se apreció analogía con el supuesto en que se ejercite la facultad resolutoria ex artículo 1504 del Código Civil, que comporta la recuperación del bien por el primitivo transmitente –con la correlativa pérdida para el adquirente– y la reinscripción a favor de aquél, debe entenderse que la notificación de quedar resuelto el contrato sólo es válida si se efectúa por vía judicial o notarial, según la doctrina jurisprudencial que respecto de la condición resolutoria explícita ex artículo 1504 del Código Civil ha fijado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 4 de julio de 2011 (que rechaza la notificación resolutoria realizada por burofax), cuyos principios son trasladables al presente caso, y que por su interés se transcribe: «...Ese requerimiento es una declaración de carácter receptivo (STS de 28 de septiembre de 2001, RC n.º 1011/1996), consistente en la notificación de la voluntad del vendedor de tener por resuelto el contrato por incumplimiento del comprador del pago del precio (STS de 18 de octubre de 2004, RC n.º 2880/1998). Se ha venido considerando como un acto jurídico complejo integrado por una declaración unilateral y recepticia de voluntad a la que la Ley añade determinadas consecuencias en orden a posibilitar judicialmente la resolución de la compraventa por impago del precio de unos plazos. Precisamente tal carácter recepticio impone que el citado requerimiento llegue a poder y conocimiento del requerido, si bien es cierto también que se entiende cumplido este requisito cuando es el propio comprador requerido quien, recibido el requerimiento, voluntariamente no toma conocimiento de su contenido. En cuanto a la forma de llevar a cabo el requerimiento, partiendo del tenor literal del artículo 1504 CC, que habla de requerimiento judicial o mediante acta notarial, la jurisprudencia ha declarado tradicionalmente que tales formas, en las que se incluye el acto de conciliación (SSTS de 31 de enero de 2008, RC n.º 1208/2001; de 11 de julio de 2008, RC n.º 1761/2001; y de 8 de mayo de 2008, RC n.º 1902/2001, entre otras), son las únicas fehacientes y garantizadoras de la realidad del hecho notificado (SSTS de 27 de mayo de 1985 y 26 de mayo de 1992). También nuestra jurisprudencia ha rechazado en algún caso que tenga valor de requerimiento

previo el efectuado mediante la presentación de la demanda (STS de 10 de junio de 1996). Es cierto, sin embargo, que en algunas sentencias recientes de esta Sala se ha admitido en varios casos el requerimiento efectuado por medios fehacientes distintos, como a través de telegrama, e incluso, mediante burofax (STS de 17 de julio de 2009, RC n.º 143/2005), en lo que se ha considerado como una interpretación extensiva de aquel precepto, más conforme a la realidad social (artículo 3.1 CC y STS de 26 de febrero de 2004). En idéntico sentido se ha pronunciado también parte de las audiencias provinciales (SAP Guadalajara, Sección 1.ª, de 13 de febrero de 2007, n.º rec. 28/2007 con relación al burofax, «en cuanto permite tener la certeza de su recepción y contenido»), aunque existen otros ejemplos en los que las audiencias provinciales han seguido el criterio tradicional contrario a la admisión de formas distintas de las expresamente previstas en la Ley (SAP Alicante, 13 de febrero de 2006, n.º rec. 375/2005 y SAP Barcelona, Sección 11.ª, de 14 de mayo de 1998, n.º rec. 1305/1996). Llegados a este punto, razones ligadas con la especial protección que otorga el CC a las transmisiones de bienes inmuebles, que se traducen, por ejemplo, en la subsistencia de especiales solemnidades (artículos 1280.1.º CC y 633 CC), 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 CC 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».

7. En el presente supuesto, a juicio de la registradora, no consta la notificación fehaciente a la entidad compradora.

Mediante la referida acta de 27 de octubre de 2020, se intentó notificar a la sociedad Soepa, S.L., en su domicilio social según el Registro Mercantil, y a su administrador único la resolución del contrato de compraventa referido, y no resultó posible efectuar la notificación y requerimiento, ya que, conforme resulta de la diligencia, la persona hallada en el indicado domicilio manifestó que no podía hacerse cargo de la cédula de notificación ofrecida, «debido a que, según recuerda, dicha Sociedad requerida fue objeto de venta ya hace años y probablemente su administrador o administradores no formalizaron la modificación del domicilio social, no obstante lo cual tiene la certeza de que en dicho lugar, que aparece inscrito como domicilio social, dicha Sociedad a día de hoy no tiene el centro operativo de su actividad y desconoce quién o quiénes son los titulares del capital social y tampoco sabe quién o quiénes detentan el cargo de administradores de la misma». Por ello, el notario autorizante en la misma diligencia expresó lo siguiente: «No siendo otro su objeto, ante la imposibilidad de efectuar la notificación y requerimiento, doy por concluida mi intervención y cierro esta diligencia de cuyo contenido doy fe».

Por otra parte, como se ha indicado en el relato de hechos, se levantó acta de presencia, haciendo constar que en la citada finca no existe construcción alguna. Y, por último, se levantó acta complementaria de las anteriores a los efectos de ser ratificadas todas las actuaciones hechas, y en ella ambos herederos reiteran su voluntad de dar por resuelto el contrato de compraventa y solicitan que se verifique la nueva inscripción de la finca a favor del vendedor, a los efectos de incorporarla al inventario de la herencia.

Con estos parámetros, se trata de determinar si ha sido practicada la notificación de forma fehaciente y con ello, se han observado y cumplido todos los requisitos necesarios para garantizar los derechos del comprador y evitar su indefensión.

8. Esta Dirección General (cfr., por todas la Resolución de 10 de julio de 2013) ha afirmado que cuando la notificación a la que se refiere el artículo 1504 del Código Civil se practica por notario, debe ajustarse a las previsiones del Reglamento Notarial.

A falta de norma específica que imponga exigencias complementarias, basta con que se cumpla lo que a tal efecto establecen los artículos 202, 203 y 204 de dicho Reglamento, que básicamente se centran en regular los modos de practicar la diligencia notificatoria y en consagrar el derecho de contestar del requerido o notificado. Como dispone el artículo 202 «in fine», la notificación o el requerimiento quedarán igualmente cumplimentados y se tendrán por hechos en cualquiera de las formas expresadas en este artículo. Sin embargo, no es imprescindible que, en todo caso, se haya de entregar materialmente la cédula al requerido (que en este supuesto es la contraparte del contrato que se resuelve). Apoya esta consideración el artículo 203 del mismo cuerpo normativo cuando establece que si el interesado o su representante «se negare a recoger la cédula o prestase resistencia activa o pasiva a su recepción, se hará constar así, y se tendrá por realizada la notificación. Igualmente se hará constar cualquier circunstancia que haga imposible al notario la entrega de la cédula; en este caso se procederá en la forma prevista en el párrafo sexto del artículo 202». La norma reglamentaria se basa en que en muchas ocasiones la falta de entrega puede ser imputable al propio notificado, como ocurre en caso de ausencia o negativa, cuando se pacta en el contrato un domicilio a efectos de notificaciones que, como todo pacto (artículo 1091 y 1257 del Código Civil), vincula a ambas partes. Todo ello al margen de que conforme al principio de buena fe contractual (artículo 7 y 1258 del Código Civil) la entidad compradora, que en última instancia era la que había de ser requerida, ha de comunicar cualquier cambio del domicilio fijado a dicho fin, en aras a la plenitud de la eficacia del requerimiento resolutorio que eventualmente hubiera de practicarse. En otro caso, de seguirse la posición contraria, se produciría un incumplimiento de lo previsto por el Código Civil en su artículo 1256, según el cual «La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes», puesto que bastaría que el comprador adoptara una actitud pasiva, o rebelde a la entrega, para que quedara enervada la posibilidad de acudir a la resolución prevista en el artículo 1504 del Código Civil.

El artículo 202 del Reglamento Notarial admite dos vías, con iguales efectos, al disponer que el notario, discrecionalmente y siempre que de una norma legal no resulte lo contrario, podrá efectuar las notificaciones y requerimientos enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con acuse de recibo; a lo que añade que siempre que no se utilice tal procedimiento el notario se personará en el domicilio o lugar en que la notificación o el requerimiento deban practicarse, según la designación efectuada por el requirente, dando a conocer su condición de notario y el objeto de su presencia al realizar la notificación. A continuación, el precepto reglamentario se refiere al supuesto en que no se halle presente el requerido, en el que podrá hacerse cargo de la cédula cualquier persona que se encuentre en el lugar designado y haga constar su identidad; al supuesto en que nadie se hiciera cargo de la notificación, en cuyo caso se hará constar esta circunstancia; y al caso de edificio que tenga portero, en el que podrá entenderse la diligencia con el mismo.

El citado artículo 203 del Reglamento Notarial, en la redacción resultante de su modificación por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, estableció que «Cuando el interesado, su representante o persona con quien se haya entendido la diligencia se negare a recoger la cédula o prestase resistencia activa o pasiva a su recepción, se hará constar así, y se tendrá por realizada la notificación»; pero la Sentencia de 20 de mayo de 2008 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo declaró nulo el inciso: «o persona con quien se haya entendido la diligencia», por entender «que la regulación de la efectividad de la notificación, llevada cabo en persona distinta del interesado o su representante que se niegue a recoger la cédula o prestare resistencia a su recepción, se aparta del régimen general establecido en la Ley 30/92, en materia sujeta a reserva de ley –de irregularidad procedimental se califica por el Tribunal Constitucional el defecto de notificación o falta de la misma (ATC 261/2002, de 9 de diciembre y STC 186/1998,

de 28 de septiembre)–, estableciendo un supuesto de eficacia de la notificación no previsto en dicha Ley e incompatible con la misma y con el principio de reserva de ley, ello sin perder de vista que la regulación de la Ley 30/92 trata de cumplir la finalidad propia de la notificación, que como señala el Tribunal Constitucional en Sentencia 64/1996, es llevar al conocimiento de los afectados las decisiones con objeto de que los mismos puedan adoptar la postura que estimen pertinente, lo que puede justificarse cuando son los mismos o sus representantes quienes hacen inviable la notificación de cuya existencia, no obstante, toman conocimiento, pero resulta altamente cuestionable que ello se produzca cuando quien se niega a recibir la notificación es un tercero».

Según el último inciso del artículo 203: «Igualmente se hará constar cualquier circunstancia que haga imposible al notario la entrega de la cédula; en este caso se procederá en la forma prevista en el párrafo sexto del artículo 202». Esa circunstancia puede ser precisamente que la persona con quien se entiende la diligencia se negara a hacerse cargo de la cédula de notificación que le ofreciera el notario (aunque sea, como ocurre en el presente caso, porque dicha persona afirme que en dicho lugar la sociedad requerida no tenga su domicilio y no conoce a los titulares del capital social ni a los administradores). Por ello sería imprescindible que, como dispone el párrafo sexto del artículo 202, el notario, por no haber podido hacer entrega de la cédula, envíe la misma por correo certificado con acuse de recibo, tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega.

A la luz de lo establecido en los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial debe concluirse que en tal caso sería necesaria una doble actuación notarial que diera cobertura al menos a dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del notario en el domicilio en que la notificación había de practicarse, y otro mediante su envío por correo certificado con acuse de recibo (o por cualquier otro procedimiento que permitiera dejar constancia fehaciente de la entrega). Como ya tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, a la vista de ambos artículos del Reglamento Notarial, debe tenerse por efectuada la notificación (vid. el último párrafo del artículo 202, según el cual «la notificación o el requerimiento quedarán igualmente cumplimentados y se tendrán por hechos en cualquiera de las formas expresadas en este artículo») siempre que se cumplan los procedimientos establecidos en el primer precepto, ya se haga la entrega de la documentación objeto de notificación personalmente o a través del servicio de Correos, ya se constate la negativa a la recepción por la persona –que sea el interesado o su representante– con quien se haya entendido la diligencia, o en su caso (si en el domicilio que corresponda no hay persona idónea que la recibiera) se lleven a cabo los dos intentos infructuosos de entrega de la cédula de notificación (uno de ellos por el notario de forma personal). Y es que, con carácter general, basta con asegurar la posibilidad razonable de que el notificado pueda informarse y conocer el contenido de lo que haya de comunicársele, sin que se exija o se imponga el resultado de que tenga un conocimiento efectivo, máxime si se tiene en cuenta que la imposibilidad de llegar a ese conocimiento puede deberse exclusivamente a la negligencia o mala fe del destinatario de la notificación que no haya comunicado la modificación del domicilio pactado para la práctica de la misma y, por ende, no cabe alegar lesión alguna de las garantías constitucionales (cfr., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de julio de 2013 y 19 de febrero de 2020).

De este modo, en los casos como el presente, si se ha realizado únicamente el intento de notificación presencial prevista en el citado artículo 202, pero no el envío de la cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo, existiría un obstáculo a la inscripción por no poder entenderse que se haya practicado la notificación fehaciente exigida por el artículo 1504 del Código Civil.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto respecto del primero de los defectos señalados, revocándolo; y

desestimarlos respecto del segundo de los defectos confirmando la calificación en este punto.

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, 16 de marzo de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.