

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9170 *Resolución de 5 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 37 a practicar la reinscripción a favor de una transmitente como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por doña A. S. V. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 37, doña María Luisa Madejón Concejal, a practicar la reinscripción a favor de la transmitente como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria.

Hechos

I

El día 22 de febrero de 2013 se autorizó por el notario de Madrid, don Francisco López Colmenarejo, bajo el número 400 de protocolo, escritura de compraventa en la que doña A. S. V. vendía a los cónyuges don L. J. C. G. y doña M. C. C. P. la finca registral número 15.342 del Registro de la Propiedad de Madrid número 37. Como parte del precio de dicha compraventa se estipuló que la parte compradora quedaría subrogada en la hipoteca que gravaba la finca, pactándose como condición resolutoria explícita lo siguiente: «(...) Para el caso de que la Entidad acreedora no admitiera la subrogación del préstamo garantizado con la hipoteca a que hace referencia el apartado b) de la estipulación precedente, y no se hubiera producido la cancelación total por parte de dicha parte compradora del repetido préstamo hipotecario en el expresado plazo de tres años, en garantía del pago la parte del precio subrogado de dicha hipoteca, se pacta expresamente que tal incumplimiento operará como condición resolutoria explícita de la venta, con tal que la parte vendedora notifique notarialmente a la compradora la resolución del contrato, si esta no contestase dentro del mismo acta y en el plazo legal de dos días laborables a contar de la diligencia, pagando la cantidad total de dicha hipoteca. Llegada la resolución, la parte compradora perderá la totalidad de las cantidades entregadas hasta esa fecha, que quedarán en poder de la parte vendedora en concepto de cláusula penal e indemnización de daños. Para cancelar la condición resolutoria establecida, bastará que la parte compradora o sus derecho-habientes comparezca ante Notario y ante él justifiquen, que ha sido aceptada por la Entidad acreedora la subrogación efectiva por parte de la parte compradora, del préstamo garantizado con hipoteca que grava la finca, o que haya sido satisfecho por la parte compradora a la Entidad acreedora, el importe total del relacionado préstamo hipotecario, siempre dentro del plazo de tres años a contar de este otorgamiento, establecido para ello». Dicha condición quedó reflejada en la inscripción 6ª del Registro de la Propiedad de Madrid número 37.

El día 28 de marzo de 2016 se autorizó por el notario de Madrid, don Francisco Aguilar González, bajo el número 1.012 de protocolo, acta de notificación por la que doña A. S. V. requería al notario autorizante para que notificara y requiriera, a su vez, a los compradores, don L. J. C.G. y doña M. C. C. P., para lo siguiente: a) que acreditaran haber sido admitida por la entidad acreedora la subrogación en el préstamo hipotecario que grava la finca en cuestión; b) que si no hubiera habido tal subrogación, acreditaran haber satisfecho a la entidad acreedora el préstamo con obligación, en este caso, de cancelar totalmente el mismo, y c) para el caso de que no se hubiera producido ninguna de las circunstancias anteriores, se les notificara a los requeridos la resolución de la compraventa, «perdiendo la totalidad de las cantidades entregadas, que quedaran en poder de la requirente, doña

A. S. V., en los términos que resultan de la escritura de compraventa, antes reseñada y se les concede el plazo de un mes, a contar desde el día de hoy, para que abandonen la vivienda». El día 31 de marzo de 2016, el notario autorizante del acta, extendió diligencia en la que hizo constar que, tal día, se personó en su despacho el requerido, don L. J. C. G., para hacerle entrega, como contestación al requerimiento, de un documento extendido en un folio de papel común, firmado por él, así como de la documentación a que hace referencia dicha contestación, compuesta de cuarenta folios de papel común, que quedaban protocolizados. En dicha contestación los vendedores manifestaban que se había producido una subrogación tácita en el préstamo hipotecario, adjuntando al efecto una serie de conversaciones mantenidas por correo electrónico entre los compradores y una representante de la entidad acreedora, relativos al pago de las cuotas del préstamo hipotecario.

II

El día 14 de abril de 2016 se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 37 el acta de notificación arriba aludida, en unión de copia autorizada de la escritura de compraventa, causando el asiento 1183 del Diario 46, entrada 1012/2016, que fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) El documento presentado no es título hábil ni para la cancelación de dicha condición ni para la resolución prevista en el mismo Fundamentos de Derecho 1.–En cuanto a la cancelación de la condición resolutoria, porque la subrogación por parte del acreedor, debe acreditarse mediante documento público, en el que preste su consentimiento la entidad acreedora debidamente representada. Dicha exigencia no es sino aplicación del principio general recogido en cuanto al acceso al registro de la propiedad en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Y así resulta de lo previsto en la propia inscripción, que prevé para dicha cancelación la comparecencia y justificación ante notario de dicha aceptación de subrogación por la entidad acreedora. 2.–En cuanto a la resolución, porque 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 siguientes: 1. 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; 2. 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, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); 3. 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 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 que, 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 del Reglamento Hipotecario). Respecto de la cláusula penal que se haya estipulado para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, no cabe deducción alguna de la cantidad que deba ser consignada, basándose en la cláusula, 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, 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio

de 1994). En el presente caso, existe oposición del comprador, y no se acredita la consignación. Artículo 59 del Reglamento Hipotecario, Resolución de 25 de enero de 2012 Por todo lo expuesto, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se suspende la inscripción por el motivo expuesto. Contra la presente calificación (...) Madrid, seis de mayo del año dos mil dieciséis. La Registradora (firma ilegible) Fdo. María Luisa Madejón Concejal». El día 19 de agosto de 2016, se volvió a presentar el acta y la escritura de venta acompañadas de un escrito firmado el día 1 de julio de 2016 por don A. C. B., como apoderado de la entidad acreedora, en el que certifica que doña A. S. V. es la única titular del préstamo hipotecario que grava la finca 15.342 del Registro de la Propiedad de Madrid número 37. Tales documentos fueron objeto de nueva calificación negativa por parte de la registradora, quien emitió nota de defecto el día 8 de septiembre de 2016, de idéntico contenido a la de la primera nota, advirtiendo además de que la firma del documento incorporado no se encontraba legitimada ni acreditada la representación del firmante. El día 23 de diciembre de 2016 se presentó nuevamente el acta y la escritura de venta junto con el certificado antes indicado, si bien con firma legitimada por notario que juzga suficiente la representación invocada por el firmante, y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento que se dirá y examinados los antecedentes registrales de la finca y los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos El 23/12/2016 se presenta, acta de notificación autorizada el 28/03/2016 por el Notario de Madrid don Francisco Aguilar González, bajo el número 1012/2016 que motivó el asiento 1625 del diario 47. En el citado documento doña A. S. V., requiere al Notario autorizante para que notifique a don L. J. C. G. y doña M. C. C. P., en relación con la venta de la registral 15342, transmitida por la primera a los segundos, que acrediten haber sido admitida por la Entidad acreedora la subrogación de los mismos en el préstamo hipotecario que grava dicha finca, o haber satisfecho en otro caso la totalidad de dicho préstamo. Efectuado el requerimiento, la parte compradora entrega al notario autorizante un documento de respuesta que se incorpora. En dicho documento se alega la existencia de una subrogación tácita en dicha hipoteca, entendiéndose que ello excluye la resolución previsto en la compra. En dicha compra se pactó lo siguiente, tal como resulta de la inscripción 6ª practicada en su día: «Para el caso de que la Entidad acreedora no admitiera la subrogación del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca, y no se hubiera producido la cancelación total por parte de dicha parte compradora del repetido préstamo hipotecario en el expresado plazo de tres años, en garantía del pago de la parte del precio subrogado de dicha hipoteca, se pacta expresamente que tal incumplimiento operará como condición resolutoria explícita de la venta, con tal que la parte vendedora notifique notarialmente a la compradora la resolución del contrato, si esta no contestase dentro del mismo acta y en el plazo legal de dos días laborables a contar de la diligencia, pagando la cantidad total de dicha hipoteca. Llegada la resolución, la parte compradora perderá la totalidad de las cantidades entregadas hasta esa fecha, que quedarán en poder de la parte vendedora en concepto de cláusula penal e indemnización de daños. Para cancelar la condición resolutoria establecida, bastará que la parte compradora o sus derecho habientes comparezca ante Notario y ante él justifiquen, que ha ido aceptada por la Entidad acreedora la subrogación efectiva por parte de la parte compradora, del préstamo garantizado con hipoteca que grava la finca, o que haya sido satisfecho por la parte compradora a la Entidad acreedora, el importe total del relacionado préstamo hipotecario, siempre dentro del plazo de tres años a contar de este otorgamiento, establecido para ello.» Dicho documento fue calificado según notas extendidas el 6 de mayo y 8 de septiembre de 2016. Se acompañó en la segunda calificación un escrito firmado el 1 de julio de 2016, por don A. C. B. como apoderado de Abanca Corporación Bancaria, en el que certifica que doña A. S. V. es «la única titular del préstamo hipotecario identificado con el n.º (...) y referido a la finca 15342 del Registro de la Propiedad de Madrid nº 37. No constaban las firmas legitimadas ni se indicaba el documento del que resulte la representación del firmante del documento. Se aporta el mismo con firma legitimada en la que el notario juzga suficiente la representación. Se acompaña la escritura de compraventa. El documento presentado no es título hábil ni para la cancelación de

dicha condición ni para la resolución prevista en el mismo Fundamentos de Derecho 1.–En cuanto a la cancelación de la condición resolutoria, porque la subrogación por parte del acreedor, debe acreditarse mediante documento público, en el que preste su consentimiento la entidad acreedora debidamente representada. Dicha exigencia no es sino aplicación del principio general recogido en cuanto al acceso al registro de la propiedad en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Y así resulta de lo previsto en la propia inscripción, que prevé para dicha cancelación la comparecencia y justificación ante notario de dicha aceptación de subrogación por la entidad acreedora. 2.–En cuanto a la resolución, porque 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 siguientes: 1. 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; 2. 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, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); 3. 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 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 que, 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 del Reglamento Hipotecario). Respecto de la cláusula penal que se haya estipulado para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, no cabe deducción alguna de la cantidad que deba ser consignada, basándose en la cláusula, 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, 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). En el presente caso, existe oposición del comprador, y no se acredita la consignación. Artículo 59 del Reglamento Hipotecario, Resolución de 25 de Enero de 2012, por lo que es preciso en todo caso la oportuna resolución judicial que determine la resolución de la compraventa. En este sentido se ha pronunciado la Resolución de 16 de Octubre de 2014: «El artículo 1504 del Código Civil, exige que se practique un requerimiento (notarial o judicial), mediante el cual el vendedor notifica su decisión de que ha optado por la resolución del contrato. Esta facultad resolutoria, si bien es de ejercicio unilateral, requiere para ser eficaz –sin tener que recurrir a una decisión judicial que la declare– su adecuada notificación al otro contratante, y que éste no se oponga. Por lo tanto, la resolución prevista en el citado artículo, sólo puede tener lugar cuando aparte, en su caso, de la consignación prevista en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario (que tampoco consta que se haya efectuado en este caso, si bien dicha circunstancia no se ha tenido en cuenta en la nota de calificación), el comprador no se oponga a ello; pues, en caso contrario, surge una cuestión de hecho que queda fuera de la calificación registral y ha de ser resuelta por los tribunales, momento hasta el cual no cabe la reinscripción a favor del vendedor. De la misma forma, el solo cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario no bastan para obtener la inscripción a favor del vendedor, pues debe acreditarse también, tanto el cumplimiento por éste de las obligaciones que para él derivan de la propia cláusula pactada, como el

consentimiento o allanamiento del comprador a la resolución o, subsidiariamente, la pertinente resolución judicial estimatoria de la resolución. Como ha reiterado este Centro Directivo en multitud de ocasiones 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. La Resolución de 17 de noviembre de 1978 ya afirmó que «el enérgico sistema de auto tutela 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». Por todo lo expuesto, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se suspende la inscripción por el motivo expuesto. Contra la presente calificación (...) Madrid, dieciséis de enero del año dos mil diecisiete. La Registradora (firma ilegible) Fdo: María Luisa Madejón Concejal».

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida el día 27 de febrero de 2017 por la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, doña Aurora del Monte Arrieta, con los siguientes fundamentos de Derecho: «Conforme a lo dispuesto por los artículos 118 de la LH, 59, 175.6 y 180 del Reglamento Hipotecario y 1124 y 1504 del Código Civil y el reiterado criterio de las RDGRN, la constancia en el Registro de la resolución de la compraventa y reinscripción a favor del vendedor requiere además de la presentación del acta notarial por la que la vendedora notifique a la compradora la resolución de la venta junto con la escritura de compraventa que: 1.º—el comprador no se oponga a la resolución, ya que desde el momento en que el comprador se opone se desplaza la resolución desde el ámbito registral al judicial. 2.º—el vendedor consigne en establecimiento bancario o Caja Oficial el importe percibido, sin disminución alguna por razón de la cláusula penal pactada la cual ha de ser objeto de moderación por los Tribunales. Desde la Resolución de 29 de diciembre de 1982 la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado considera que la reinscripción a favor del vendedor deja de ser automática, pues se exige que al requerimiento o notificación no se haya opuesto el comprador y que se proceda a la consignación que ordena el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, máxime en aquellos casos en los que se ha pactado la cláusula penal de quedarse el vendedor con la parte entregada del precio aplazado. La cláusula penal pactada «llegada la resolución, la parte compradora perderá la totalidad de las cantidades entregadas hasta esa fecha, que quedarán en poder de la parte vendedora en concepto de cláusula penal e indemnización de daños» frena el automatismo del incumplimiento de la condición resolutoria. La función de la inscripción de la cláusula penal es la de dar a conocer a terceros adquirentes el alcance del efecto subrogatorio que sobre el precio a devolver puedan tener y sin que la inscripción de dicha cláusula evite la necesidad de moderación de los Tribunales y la consignación o devolución de todas las cantidades por el vendedor para obtener la resolución por la vía extrajudicial. Por lo expuesto, confirmo la calificación de la Registradora de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad de Madrid n 37, por los Hechos y Fundamentos del Derecho que expresa en su nota de calificación de fecha dieciséis de enero de 2017, al entender que existe oposición del comprador y no se acredita la consignación, por lo que es preciso en todo caso la oportuna resolución judicial que determine la resolución de la compraventa».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña A. S. V. interpuso recurso el día 27 de abril de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) – Cuando hace cuatro años tuve que vender mi casa, los compradores me pidieron que la hipoteca siguiera a mi nombre, ya que ellos no podían conseguir una hipoteca al suyo, pero me aseguraron que en el plazo de tres años esto sería solucionado y que si no (y por eso se incluyó la Cláusula

Resolutoria) se daría la venta por anulada, especificando claramente que ellos perderían las cantidades aportadas hasta el momento. También me aseguraron que no pondrían el piso a su nombre hasta que todo estuviera solucionado. Esto no se mencionada en la Cláusula, aunque ya se ve que hubiera dado lo mismo. – La oposición que ahora tiene el comprador no tiene ninguna validez legal, según afirman los dos titulares de los Registros que hasta ahora han visto este asunto, el n.º 37 de Madrid y el n.º 4 de Fuenlabrada, y desde luego no existe ninguna subrogación tácita, ni de ninguna manera: pasados los tres años la subrogación tiene que ser real y efectiva, pero parece que esto no se lo han leído. – No hay necesidad de ninguna consignación ya que, como reza la Cláusula, llegados a este punto la parte compradora perdería las cantidades aportadas hasta el momento. – El comprador está de cotitular en mi cuenta de la hipoteca, aunque en el momento de la compra-venta se acordó que solo sería autorizado, y ahora no puedo revertir la situación: otro engaño por su parte, porque por lo visto no es como pensé, que era únicamente autorizado. Por todo lo expuesto, solicito que se revise toda la documentación que aporté, y que de nuevo adjunto, para que se regularice esta situación y la vivienda vuelva a registrarse a mi nombre».

V

Mediante escrito, de fecha 17 de mayo de 2017, la registradora emitió informe, manteniendo la calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe la registradora manifiesta que dio traslado del recurso al notario autorizante, sin que éste formulara alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1124 y 1504 del Código Civil; 1, 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 56, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo 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, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000 y 16 de abril y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 2007, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero de 2012, 17 de mayo y 10 de julio de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero de 2015 y 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016.

1. Se plantea en este expediente, de nuevo, una cuestión relativa a la posibilidad de inscribir un acta de resolución de un contrato de compraventa 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. En este caso concurren dos circunstancias relevantes, puestas de manifiesto por la registradora en todas las notas de calificación emitidas, y que son, por un lado, que los deudores requeridos se oponen expresamente a la resolución, y, por otro, que no hay consignación de cantidad alguna por parte de la vendedora, quien invoca al efecto la cláusula penal pactada en la escritura de compraventa.

2. Según la reiterada doctrina fijada por este Centro Directivo, 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 que, 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 podrá existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada.

3. En el presente caso, al existir oposición expresa de los compradores requeridos a la resolución invocada por la transmitente, hecha constar mediante la oportuna diligencia en el acta de notificación y requerimiento instada por la recurrente, y no habiéndose procedido por parte de ésta última a la consignación de las cantidades previstas en el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario, debe confirmarse íntegramente la calificación de la registradora, sin que sea posible, por tanto, practicar la reinscripción de la titularidad dominical en favor de la vendedora, siendo necesaria, para practicar la reinscripción a favor del vendedor, la correspondiente resolución judicial en la que se desestime la oposición formulada por el comprador y se declare la plena eficacia de la cláusula penal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 5 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.