

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de
CHICO ORTIZ, José María
Registrador de la Propiedad.

DERECHO HIPOTECARIO

Como reconoció la Resolución de 26 de octubre de 1973, cabe encuadrar en nuestro ordenamiento jurídico la hipoteca en garantía de letras de cambio, si bien ha de ser examinada con cautela, y los requisitos del artículo 154 de la Ley Hipotecaria deben sustituirse por analogía, por los necesarios para identificar la hipoteca con las cambiales.

Es factible también que se constituya una sola hipoteca en garantía de una serie de letras con vencimientos sucesivos a la vista del artículo 1.861 del Código, aunque parezca resultar otra cosa de una interpretación literalista del 1.876 del mismo y 104 de la Ley Hipotecaria.

También cabe establecer la doble posibilidad de la ejecución aislada y parcial por impago de una o varias letras, y la ejecución total y vencimiento de la hipoteca por no ser satisfecha cualquiera de ellas a su vencimiento, siempre que el ejecutante sea tenedor de todas las restantes de vencimiento posterior y las aporte a la demanda ejecutiva. (Resolución de 31 de octubre de 1978; "Boletín Oficial del Estado", de 5 de diciembre).

Hechos.—Por escritura autorizada en Vigo por el Notario don Luis Solano Aza, el 26 de abril de 1976, don Antonio López Marcote, en representación de su esposa, doña Dolores Asorey Bustelo, constituyó hipoteca a favor de don Benigno Villameá Pato, sobre una finca rústica denominada "Tallo Redondo", situada en el lugar de Rial, parroquia de Conjo, municipio de Santiago de Compostela, propiedad de dicha señora; que la hipoteca se constituye, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, en garantía del cobro a sus vencimientos, de 27 letras de cambio libradas por don Benigno Villameá y aceptadas por don Antonio López Marcote, en representación de su esposa, con la misma fecha de la escritura, y que suman UN MILLON QUINIENTAS DOCE MIL PESETAS (1.512.000 pesetas) que cubren el total importe de la obligación presentada por las letras de cambio mencionadas, y la suma adicional de 320.000 pesetas para gastos y costas, en su caso, cuya cantidad global se distribuirá proporcionalmente al importe de cada letra que dé lugar a la ejecución y a los gastos, siendo el vencimiento de la primera letra el 30 de agosto del año en curso, y el de las demás, en igual día de los meses siguientes sucesivos; que en la cláusula 6.^a se establece:

“Vencimiento de la hipoteca:

a) Normal: A efectos de la acción hipotecaria, se señala como vencimiento el de las letras de cambio reseñadas y como domicilio de pago el del aceptante, pudiendo cada tenedor ejercitar la acción hipotecaria del artículo 155, 2.º, de la Ley Hipotecaria.

b) Vencimiento anticipado: El tenedor o tenedores de cualquiera de las cambiales reseñadas podrá ejercitar la acción hipotecaria antes de los expresados términos, por estipularse expresamente que quedará vencida la hipoteca en cualquiera de los casos siguientes:

A.—Si las cambiales o cualquiera de ellas no fueran satisfechas a su vencimiento y protestadas por falta de pago, lo cual dará lugar al vencimiento anticipado de las demás, siempre y cuando el tenedor de todas las restantes cambiales, de vencimiento posterior a la que hubiese resultado impagada, fuera la misma persona física o jurídica.

B.—Si la hipotecante no asegurase contra incendios o destrucción el inmueble hipotecado, y por un valor no inferior a la suma que garantiza.

C.—Si la finca hipotecada sufriese en cualquier momento y por cualquier causa menoscabo o depreciación que llegara a alcanzar un 30 por 100 de los valores que se le atribuyen en esta escritura, según informe del Perito que designen los tenedores, y los deudores no aumentasen la garantía a satisfacción de los mismos en el término que éstos señalasen.

D.—Si el hipotecante o cualquier adquirente de la finca hipotecada dejase de pagar puntualmente alguno de los impuestos que la graven o el seguro de incendios, en su caso, o incumpliere los deberes de conservación.

E.—Por infringir el hipotecante cualquiera de las estipulaciones pactadas en la presente escritura. Serán inmediatamente exigibles las obligaciones, si sobre la finca resultase carga o gravamen no declarado en esta escritura, en cuyo caso se considerará también vencida la hipoteca.”

Presentada en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela primera copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente: “Denegada la inscripción de la hipoteca a que se refiere el precedente documento, por los defectos siguientes:

1.—Porque por las fundamentales diferencias existentes entre las letras de cambio y los títulos endosables emitidos en serie a que se refiere el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, y por las formalidades exigidas por tal artículo para la emisión de dichos títulos, tal precepto resulta inaplicable a aquéllas.

2.—Porque representando cada letra de cambio una obligación, por esencia autónoma, y siendo la hipoteca un derecho accesorio de una obligación principal, a cada una de éstas debe corresponder su accesoria, a menos que la Ley expresamente permita otra cosa.

3.—Porque al establecerse en el contrato un vencimiento de la única hipoteca constituida en garantía del pago de 27 letras de cambio, para casos distintos del vencimiento de dichas letras, se produce una notable confusión o falta de claridad jurídica contraria a los principios que in-

forman la legislación hipotecaria sobre inmuebles, y se vulneran preceptos sustantivos, tales como los artículos 1.876 del Código civil, 104 de la Ley Hipotecaria, y 452, 4.^a; 455 y 488 del Código de comercio. Tales defectos se consideran insubsanables”.

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que es inaceptable la afirmación contenida en la nota de que el artículo 154 de la Ley Hipotecaria no es aplicable a las letras de cambio, por las fundamentales diferencias entre ellas y los títulos endosables en serie; que algunos de los requisitos exigidos por dicho precepto, tales como consignación del número y valor de las obligaciones que se emitan, serie o series, fecha de emisión, plazo y forma de amortización, es evidente que no son de aplicación a las letras de cambio, ya que se refieren exclusivamente a los títulos al portador, y no a los endosables que jamás pueden emitirse en serie; que la doctrina, unánimemente, considera aplicable el citado artículo a la hipoteca en garantía de letras de cambio, y en el mismo sentido se pronuncia con toda claridad la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 26 de octubre de 1973; que el Notario recurrente ha autorizado en su vida profesional gran cantidad de escrituras de hipoteca en garantía de letras de cambio, que fueron inscritas sin ningún problema; que en cuanto al segundo defecto de la nota ha de defenderse el criterio contrario aplicado en la escritura de que el hecho de que la letra de cambio sea una obligación autónoma, no obliga a la constitución de una hipoteca independiente para cada letra, lo cual supondría que en vez de una escritura deberían haberse autorizado, en nuestro caso concreto, 27; que es perfectamente lícito que en un solo instrumento se hayan constituido 27 hipotecas que garantizan el pago de cada una de las 27 letras de cambio reseñadas, y ello, de conformidad con el artículo 1.861 del Código civil que habla de “obligaciones” en plural y con la Resolución de 15 de febrero de 1926 que determina que las obligaciones garantizadas con hipoteca pueden tener por objeto las más variadas prestaciones; que no hay ningún precepto legal que exija que cada obligación deba ser garantizada con una hipoteca independiente y en instrumento independiente, lo cual es lógico, pues el criterio contrario supondría que en una hipoteca de garantía de un préstamo, único y normal, habría que constituir, además de la que garantiza el principal, otra para los intereses, otra para los gastos y costas y así sucesivamente; que en cuanto al tercer defecto señalado en la nota cabe señalar que no es exacto que en la escritura denegada se señale un solo vencimiento de la hipoteca distinto al de las letras garantizadas, sino que, al contrario, en su cláusula sexta se consigna en primer término el vencimiento normal, que es el de las letras reseñadas, y en la octava se añade que podrá procederse a la ejecución aislada o parcial de la hipoteca por razón de las letras que hayan ido a ejecución, subsistiendo la hipoteca respecto de las demás, todo ello de acuerdo con el artículo 155, 2.º, de la Ley Hipotecaria y 211 de su Reglamento; que, así pues, la hipoteca, aunque única, irá venciendo y sería parcialmente ejecutada según las fechas del vencimiento de cada letra; que el hecho de que

la cláusula sexta prevea un posible vencimiento anticipado nos indica que la misma es una pura cláusula de estilo que figura con más o menos variantes en todas las hipotecas en las que se pacta una posibilidad de vencimiento anticipado por falta de pago de intereses, descubiertos en amortizaciones o contribuciones y así sucesivamente, todo lo cual es perfectamente lícito de conformidad con el artículo 1.255 del Código civil; que no existe confusión alguna ni falta de claridad, puesto que cualquier tercero está en disposición de conocer, a través del Registro, todas las circunstancias y consecuencias de la hipoteca constituida.

El Registrador informó: Que la Ley Hipotecaria en su artículo 154 exige para la constitución de la hipoteca especial sobre bienes inmuebles en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, que dichos títulos habrán de ser talonarios, y el 207 de su Reglamento precisa que tendrá doble matriz, una de las cuales se depositará en el Registro; que al no ser las letras de cambio títulos talonarios no puede ser inscrita la constitución de una hipoteca especial inmobiliaria que las garantice; que tal es el criterio lógico sostenido por parte de la doctrina; que un conocido hipotecarista, aplicando un criterio analógico basado en el artículo 7.º de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, se muestra partidario de considerar las letras de cambio incluidas en la autorización concedida por el artículo 154 pero ha de aclararse que el citado artículo 7.º de la Ley de Hipoteca Mobiliaria no puede modificar el 154 de la Ley Hipotecaria, porque dichas leyes se refieren a garantías de distinto orden y de distintos efectos, pues mientras la hipoteca sobre inmuebles no impide la transmisión de los mismos ni la constitución de ulterior hipoteca sobre ellos, la hipoteca sobre bienes muebles impide su enajenación sin consentimiento del acreedor, y la nueva hipoteca sobre los mismos; que por ello, ha de entenderse que las letras de cambio, por no ser títulos talonarios, no podrán garantizarse con la especial hipoteca inmobiliaria, autorizada por el artículo 154 para los títulos-obligaciones talonarios; que este criterio tiene su razón de ser porque entre la letra de cambio —representativa de una obligación de pago abstracta, que omite toda referencia a la causa, permitiendo que sean englobadas en su importe el de obligación principal y el de sus intereses como ocurre normalmente cuando se trata de asegurar una operación de crédito—, y los títulos-obligaciones, representativos de préstamos retribuidos, emitidos con publicidad por un capital y tipo de interés determinados, utilizados para la realización de Empresas públicas o privadas de interés general, recogiendo los ahorros de pequeños prestamistas, a quienes trata de proteger el artículo 154 de la Ley Hipotecaria frente a la potente Entidad emisora, existen fundamentales diferencias que no pueden ser borradas por la simple circunstancia de que una y otros sean transmisibles por endoso y así lo reconoce la Resolución de 10 de noviembre de 1925; que es cierto que por Resolución de 26 de octubre de 1973 se declaró inscribible una escritura de constitución de hipoteca en garantía de letras de cambio, al amparo del artículo 154 de la Ley hipotecaria, apartándose del tradicional criterio de cautela y disfavor mantenido en Resoluciones anteriores, pero es posible que el problema planteado en aquella ocasión no

coincida exactamente con el ahora planteado; que según los artículos 1.876 del Código civil y 104 de la Ley Hipotecaria cada obligación debe ser asegurada con su correspondiente hipoteca, por lo que, fuera del caso especial a que se refiere el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, no puede constituirse una sola hipoteca en garantía de varias obligaciones independientes, lo cual no obsta para que, en un solo contrato, y en garantía de varias obligaciones autónomas, puedan constituirse las correspondientes hipotecas simultáneas, cada una de ellas totalmente cancelables por pago, quedando las demás subsistentes, aun en caso de ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario; que de los términos en que aparece redactada la escritura que nos ocupa, parece claro que no se constituyen 27 hipotecas simultáneas, cada una en garantía del importe de cada letra y de sus gastos y costas, sino que se constituye una sola hipoteca como partiendo del supuesto de ser una sola la obligación asegurada, olvidando que cada letra representa una obligación autónoma; que constituida la hipoteca en garantía de las 27 letras de cambio, no es lícito establecer un vencimiento de la hipoteca para casos distintos del vencimiento de las letras; que los pactos de vencimiento anticipado, establecidos en la escritura, producen tal confusión que resulta subvertido el orden jurídico establecido en los artículos 1.876 del Código civil y 104 de la Ley Hipotecaria al elevar la hipoteca a la categoría de obligación principal y reducir las obligaciones cambiarias a la de accesorias; y que la nota marginal del asiento de presentación, prorrogando su vigencia hasta la resolución del recurso, impide se produzca daño alguno irreparable al interesado.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario y declarando además que las estipulaciones de la escritura controvertida infringen la doctrina de los artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1.876 del Código civil en cuanto ambos ordenan que cada obligación sea asegurada con la correspondiente hipoteca, de donde a contrario sensu se infiere que una única hipoteca no puede asegurar genéricamente una diversidad de obligaciones independientes con la excepción admitida en el referido artículo 154 que es inaplicable al supuesto del recurso.

Interpuesta apelación por el Notario recurrente, la Dirección General acordó revocar el auto presidencial apelado y la nota del Registrador, en base a la siguiente doctrina.

Doctrina.—“El primero de los defectos señalados en la nota de calificación plantea de nuevo una cuestión, que ya fue abordada por la Resolución de 26 de octubre de 1973. A saber: la de si, en base al artículo 154 de la Ley Hipotecaria, cabe encuadrar en la práctica de nuestro ordenamiento jurídico la hipoteca constituida en garantía de letras de cambio.”

“La expresada Resolución, tras enumerar las peculiaridades que este tipo de hipotecas presenta debido a las características del crédito garantizado, por lo que habían de ser siempre examinadas con cautela, terminaba reconociendo lo conveniente que fuera facilitar su constitución en atención a las exigencias del tráfico mercantil, y que siempre

que no se produzca una infracción de las normas legales y resulten salvaguardados los principios hipotecarios, no debe haber obstáculo a la inscripción de una hipoteca que aparece reconocida en el ordenamiento legislativo, aunque lo haya sido de una manera incompleta e insuficiente.”

“Dicha Resolución declaró igualmente que la exigencia del título-talonnario a que hace referencia el artículo 154 de la Ley Hipotecaria para la constitución de hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, es indudable que no se refiere al supuesto de las letras de cambio, dados los términos del artículo 444 del Código de comercio, así como tampoco cabe el hacer constar los restantes requisitos de identificación, como la serie, amortización, etc., ya que la incompatibilidad entre ambos artículos es tan manifiesta que claramente indica que el 154 se refiere a los títulos al portador, y no ha podido comprender, dentro de su contexto, a las letras de cambio, pese a resultar mencionadas y, en consecuencia, lo que cabe hacer, por vía de analogía para suplir esta falta de regulación, es reseñar en la escritura de constitución los datos y circunstancias que vengan a individualizar e identificar las cambiales —lo que ha sucedido en el supuesto de este expediente— y, a su vez, en cada una de las letras de cambio expresar sucintamente los datos de constitución de la hipoteca, bajo la fe notarial, para que de esta manera la identificación sea completa y quede formalmente conectada con el Registro.”

“En cuanto al defecto segundo, si bien de los artículos 1.876 del Código civil y 104 de la Ley Hipotecaria, y con una interpretación meramente literalista, podría pensarse que no puede constituirse una sola hipoteca en garantía de varias obligaciones independientes o autónomas, no cabe duda que a la vista de otros preceptos legales, como el artículo 1.861 del propio Código civil y de una interpretación lógica de la materia, tal posibilidad es factible y sin ningún género de duda en el caso cuestionado, de acuerdo con el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, lo que reconoce el propio Registrador en su informe, por lo que hay que estimar que tácitamente ha rectificado su calificación, desistiendo de este defecto.”

“En cuanto al tercer defecto, relativo a la existencia en el contrato de un vencimiento de la única hipoteca para casos distintos del vencimiento de cada una de las letras de cambio, habrá de examinarse la cláusula discutida, distinguiendo, tal como en la misma se hace, entre el vencimiento normal y el anormal.”

“En cuanto al primero de los supuestos —vencimiento normal—, no resulta de la lectura de la cláusula reseñada un vencimiento de la hipoteca distinto del que tienen las letras garantizadas, y cada tenedor podrá proceder, de acuerdo con el artículo 155, 2, de la Ley, a ejecutar aislada o parcialmente la hipoteca en base al impago —justificado con el correspondiente protesto— de la letra o letras que sirvan de justificante a la ejecución, y con subsistencia de la hipoteca en cuanto a las restantes, según se deduce del artículo 211 del Reglamento.”

“En cuanto al segundo de los supuestos (y sin entrar —por no haber sido materia de recurso— en la cuestión de la posible antijuricidad de

la cláusula discutida motivada por el vencimiento anticipado de la hipoteca a causa del impago de una cambial), el pacto controvertido de la escritura calificada y que es objeto de nota se encuentra amparado en el artículo 1.255 del Código civil, que establece el principio de autonomía de la voluntad, y los posibles obstáculos que pudieran presentarse, dádolo establecido en el artículo 1.170, 3, del mismo cuerpo legal, quedando soslayados en la cláusula octava de la mencionada escritura al exigir, como condición inexcusable para el ejercicio de la acción, que se aporte en la demanda, además de los documentos exigibles en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, todas las cambiales cuyo cobro ha sido garantizado y son de vencimiento posterior a la que ha resultado impagada, por lo que ya no cabe que, a la vez que la ejecución hipotecaria, pueda tener lugar la de una cambial aislada, y desaparecen a su vez las objeciones que, derivadas de la aplicación del derecho cambiario, fueron puestas de manifiesto en la Resolución de 26 de octubre de 1973.”

Consideraciones críticas.—En la presente Resolución se aborda el tema de la posibilidad de la figura de la hipoteca cambiaria que ya estudió la de 26 de octubre de 1973, comentada por mí en estas páginas (Fascículo I, año 1976). La nueva oportunidad la brinda la calificación registral que hace tres negativas para basar sus tres motivos de inadmisión: la figura de la hipoteca cambiaria en base de la inaplicación a ella del artículo 154 de la Ley Hipotecaria; la imposibilidad de que una sola hipoteca garantice varias letras de cambio y la inadmisión de esas cláusulas de vencimiento anticipado de la hipoteca. Entiendo que en nuestro comentario debemos ajustarnos al orden de los defectos apuntados que también es el que sigue la Dirección General en su doctrina repartida en sus siete considerandos.

A) *La figura de la hipoteca cambiaria.*

En mi comentario a la Resolución de 26 de octubre de 1973 arrancaba con unas notas bibliográficas de ciertos estudios que se ocupaban del tema. Estas notas hoy día se han agrandado, pues son diversos los autores que se han ocupado del tema. Creo recordar que entonces citaba a don Jerónimo González (*Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, 1948, II, pág. 104) en sus esfuerzos de contruir la figura en nuestro sistema latino, el importante trabajo de J. Sapena (*Hipoteca cambiaria*, en “Revista de Derecho Mercantil”, 1956, II, pág. 249), la aportación clara y sistemática de Roca Sastre (*Variaciones sobre la hipoteca cambiaria*, “Estudios Jurídicos varios”, volumen I, Centenario de la Ley del Notariado, Madrid 1964, págs. 239 y ss.), las precisiones de Guimerá Peraza (*Hipoteca de máximo en garantía del pago de letras de cambio*, “Revista Jurídica de Cataluña”, 1954, pág. 139), las sugerencias de Pérez Jofre (*Letra de cambio e hipoteca*, “Nuestra Revista”), el trabajo que presentó al II Congreso Internacional de Derecho Registral Emiliano Cano Fernández (*La hipoteca cambiaria*, Centro de Estudios de Derecho Hipotecario, Ponencias y Comunicaciones, tomo I, Madrid, 1975, págs. 575 y ss.) y el estudio que dedica Camy Sánchez Cañete en sus

Comentarios a la legislación hipotecaria (tomo VII, pág. 575). A todo ello hoy día hay que añadir el trabajo de González Laguna (*La hipoteca cambiaria*, "R. Cr. Dr. Inmb.", 1979, pág. 869), las notas de Yagüez (R. del A.) (*La hipoteca cambiaria de constitución unilateral*, "R. Cr. Dr. Inmb.", 1979, pág. 347) y los comentarios a la Resolución de 26 de octubre de 1973 (Fernández Cabaleiro, "R. Cr. Dr. Inmb.", núm. 501, pág. 338) y los que hace Tirso Carretero a la que comentamos ahora (en "Rv. Cr. Dr. Inmb.", 1979, pág. 1166).

El valor y fuerza ejecutiva de la letra de cambio ha exigido un refuerzo en el mundo del comercio mediante figuras jurídicas que fortalezcan la seguridad de ese título valor. A la figura mercantil del aval, traducción comercial de la fianza, se le une la garantía inmobiliaria de la hipoteca. Se produce así una especie de superposición de garantía que da mayor valor o, por lo menos, mayor seguridad y permite una negociación anticipada de la letra y un manejo inmediato de numerario. A medida que los efectos cambiarios se multipliquen, que las posibilidades del crédito sean menores y que la movilidad del dinero sea imperiosa, se multiplicarán los casos de estas letras garantizadas con hipoteca. He querido reproducir este comentario mío hecho a la citada Resolución de 1973 por cuanto centra la figura y refleja el actual panorama de la letra de cambio. El tema no está, sin embargo, en los remedios que con la figura se pueden lograr, sino si dentro de nuestro ordenamiento cabe esta figura y puede ampararse en alguno de los artículos de la legislación hipotecaria o, por razones de analogía, permitir su entrada y adaptar su regulación.

La postura registral es negativa. Las fundamentales diferencias existentes entre las letras de cambio y los títulos endosables emitidos en serie a que se refiere el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, y por las formalidades exigidas por tal artículo para la emisión de dichos títulos, tal precepto resulta inaplicable a las hipotecas cambiarias. Por el contrario, la tesis notarial es favorable a su posibilidad sobre la base de tres razones: que no puede decirse que todos los requisitos del artículo 154 de la L. H. sean de aplicación a los títulos a la orden o endosables que jamás pueden emitirse en serie, pero sí cabe aplicar algunos de ellos; que unánimemente la doctrina considera aplicable dicho artículo a la hipoteca en garantía de letras de cambio y que la larga vida profesional del Notario autorizante cuenta con numerosos casos de otorgamiento de estas hipotecas, todas las cuales han sido debidamente inscritas.

Quizá de los tres argumentos utilizados por el Notario el único convincente sea el primero, pues los otros dos no destruyen afirmaciones fundamentadas en la defensa de la nota. Decir que la generalidad de la doctrina admite la figura es decir bien poco, e igualmente es pueril hacer la cita de unos otorgamientos y unas inscripciones realizadas, pues ello hubiera envuelto, caso de negarse la figura, un serio compromiso para la actuación notarial y registral. Ese argumento lo he rechazado siempre a la hora de la calificación: que se haya hecho hasta ahora así, no quiere decir que esté bien hecho...

La Dirección General de los Registros, en la Resolución que comentamos, e invocando la de 26 de octubre de 1973, apoya la posibilidad de la figura aun cuando no deja de reconocer la dificultad de aplicar la normativa del artículo 154 de la Ley Hipotecaria en cuanto se refiere a los "títulos al portador" y la necesidad de observar otra serie de requisitos que se especifican. La trayectoria seguida por la Dirección General en este punto ha sido realmente de cautela, rechazando en algunos casos la figura y en otros impidiendo su inscripción al amparo de la idea de que no quedaban claros determinados caracteres para su configuración. En la Resolución de 10 de noviembre de 1925 se rechaza la inscripción de una escritura en la que se constituye una hipoteca nominalmente a favor del endosatario sobre fincas del librador para garantizar el pago de ciertas letras de cambio, sobre la base de que dicha hipoteca no se podía averiguar si era ordinaria, de máximo o en garantía de títulos endosables. En la Resolución de 28 de febrero de 1933 se denegó la inscripción de una hipoteca en garantía de unas entregas de mercancías representadas por letras de cambio, pero en la que se fijaba un plazo indefinido; la Dirección General dudaba de la clase de hipoteca de que se trataba y decidió arbitrar el camino de los artículos 142 y 143 con su figura de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras, siendo el plazo innecesario por no aplicarse el artículo 153. Por la vía de la hipoteca de máximo recogida en el artículo 142 de la Ley Hipotecaria se admite la inscripción de una hipoteca para responder de la efectividad de todas las operaciones y obligaciones que dimanasen de letras de cambio, conforme a la Resolución de 16 de junio de 1936. En la Resolución de 18 de enero de 1939 la Dirección se muestra totalmente contraria a la hipoteca cambiaria, ante la duda de si se trataba de una hipoteca ordinaria o de una hipoteca en garantía de un pagaré endosable. Por su parte la Resolución de 5 de febrero de 1945, en esa fase transitoria de una ley nueva y un texto refundido por publicar, acepta la figura de una hipoteca de máximo en la que el crédito puede justificarse mediante una certificación de la Entidad acreedora, conforme al actual texto. Por último, llegamos a la Resolución de 26 de octubre de 1973 (pues la de 25 de octubre de 1973 lo que resuelve es un problema de personalidad) que admite francamente la figura, llevando consigo la siguiente doctrina:

a) En sus cuatro primeros considerandos se refleja un criterio progresivo de admisión de la figura, pero en ellos no se llega al fondo constructivo de la figura, ya que de una parte se argumenta sobre los artículos 150 y 154 de la Ley Hipotecaria que admiten "con posibilidad hasta ahora teórica" y explícitamente en la Ley de Hipoteca Mobiliaria la figura, añadiéndose sus dificultades y la conveniencia de su admisión. De otra parte, y esto si es preciso destacarlo, desplaza la construcción a la labor creadora y calificadora de Notarios y Registradores ("la actuación de Notarios y Registradores, que como órganos cualificados, contribuyen así al desarrollo del Derecho, a través de su actividad creadora y calificadora, al configurar jurídicamente aquellos actos de la vida real carentes, en mayor o menor grado, de regulación legal").

b) Se declara inaplicable el artículo 154 de la Ley Hipotecaria con su exigencia de talonarios, series, plazos de amortización, autorizaciones, etcétera, pudiendo, en base de razones analógicas, “reseñar en la escritura de constitución los datos y circunstancias que vengan a individualizar e identificar las cambiales, tal como se ha hecho con el documento calificado, y a su vez, en cada una de las letras de cambio expresar sucintamente los datos de constitución de hipoteca, bajo la fe notarial, para que de esta manera la identificación sea completa y quede formalmente conectada con el Registro”.

c) Rechaza, por último, como improcedente la cláusula de vencimiento anticipado, ya que al tener cada letra vida independiente de las restantes, pudiendo existir diversos tenedores de las mismas que quedaran en la ignorancia de un vencimiento anticipado provocado por el impago de una letra. Aparte de que ello supondría apartarse del sentido de “literalidad” de la letra de cambio.

Recuerdo que al filo de mi comentario recogía la alusión histórica de la figura que había hecho Fernández Cabaleiro, en contra de la afirmación de Cano Fernández, que descubría cómo en la fase de elaboración de la Ley de 1909, concretamente en el Proyecto presentado por el Ministro de Gracia y Justicia, don Juan Armada López, se establecía una norma exactamente igual en su redacción al artículo 154 de la Ley vigente, *excepto en cuanto a la exigencia de que los títulos habrán de ser talonarios*. Igualmente me permitía señalar cómo esa labor “creativa” que se atribuía “*ex equis portionibus*” a Notarios y Registradores exigía que estos últimos deberían extender al dorso de las letras de cambio, en forma de certificación registral abreviada, los datos de la inscripción y la fecha y Notario autorizante de la escritura, pues con ello se salvaba la competencia “exclusiva” atribuida al Registrador para certificar del contenido de los libros Registrales, suprimiendo ese testimonio notarial de datos de inscripción.

La actual Resolución viaja por los mismos caminos determinados anteriormente: se limita a su reconocimiento, señala los requisitos que debe contener, establece la posibilidad de una sola hipoteca en garantía de varias cambiales y prohíbe el vencimiento anticipado por impago de cualquier letra, condicionándolo al requisito que establece.

Con ello nos quedamos con el frustrado deseo de una construcción jurídica que precise sus caracteres y eleve la figura a una de los varios tipos de hipoteca que admite la legislación. Ello obliga volver la vista a la doctrina y tratar de descubrir en ella lo que la Resolución no ofrece. De los últimos trabajos que hemos citado era el de González Laguna que resume posturas, precisa antecedentes, examina su constitución y elementos, así como su posterior desenvolvimiento, ejecución y cancelación. Conforme a este trabajo podríamos señalar la naturaleza, concepto y caracteres, aparte de los requisitos.

— Las dos notas que parece aceptar la mayor parte de la doctrina que defiende la hipoteca cambiaria son: las de que se trata de una hipoteca de seguridad y de que recae sobre la letra misma y no sobre la relación causal subyacente.

González Laguna entiende que la naturaleza de hipoteca de seguridad es discutible, pues lo fundamental en éstas es que el crédito queda indicado en sus líneas generales, determinándose por medios extrahipotecarios y en la hipoteca cambiaria está plenamente determinado en su cuantía, existencia, fecha y domicilio del pago, desconociéndose únicamente el nombre y apellidos del tenedor de la letra al tiempo del vencimiento. Tirso Carretero entiende todo lo contrario: la hipoteca cambiaria no es de seguridad en el sentido de la hipoteca de máximo, pero si lo es en el sentido de la hipoteca en garantía de títulos al portador. Yo creo que en estas hipotecas se dan las tres notas características de las hipotecas de seguridad, que en las de "máximo" suponen una indeterminación del crédito y en las de "títulos" radica en el titular: a) Aseguran créditos a favor de titulares que no constan en el Registro personalmente determinados. b) Incorporan el crédito y su correspondiente garantía a un documento con el cual se entienden transmitidas. c) En ellas existe simultaneidad o igualdad de rango hipotecario de todos los tenedores de los títulos, titulares de la hipoteca.

Quizá tenga razón Tirso Carretero al afirmar que nuestra doctrina sigue dócilmente a la extranjera en la búsqueda de un concepto estricto de la hipoteca cambiaria, y no hay autor que no destaque la necesidad de que la garantía verse directamente sobre la obligación cambiaria, sobre la letra misma y no sobre la relación causal subyacente. Pero luego, cuando se trata del contenido permisible de la escritura de constitución de hipoteca cambiaria, nos olvidamos en gran parte de ese requisito inicial y no extraemos de él todas sus consecuencias, singularmente en el tratamiento adecuado de la hipoteca en garantía de varias letras con vencimientos sucesivos y de las cláusulas de vencimiento anticipado.

No cabe duda que las notas apuntadas hacen, como dijo La Rica, que surjan ciertas particularidades aplicables a las mismas en orden a las normas sobre su constitución, cesión, cancelación y ejecución.

— En materia de requisitos es claro, que en los personales, se transforme el principio de especialidad por el de indeterminación, constituyéndose a favor de los titulares presentes o futuros de la letra, generando problemas la llamada hipoteca de propietario y la unilateral. Ofrece particularidades el objeto sobre el cual recae la hipoteca, que sigue las reglas comunes. Lo que sí sugiere discusión son la validez de ciertas cláusulas en torno a la renovación, ejecución y cancelación de estas hipotecas y singularmente las del vencimiento anticipado. Dos de estos problemas se abordan en la presente Resolución, como veremos seguidamente.

B) Posibilidad o no de una hipoteca en garantía de varias letras

La posición registral en este punto es clara: representando cada letra de cambio una obligación, por esencia autónoma, y siendo la hipoteca un derecho accesorio de una obligación principal, a cada una de éstas debe corresponder su accesoriedad, a menos que la Ley expresamente permita otra cosa. Se basaba este argumento en el artículo 104 de la

Ley Hipotecaria en la que al perfilar la esencia de la hipoteca dice que ésta sujeta directa e inmediatamente los bienes... al cumplimiento "de la obligación" para cuya seguridad fue constituida, cosa que repite literalmente el artículo 1.876 del mismo Código civil. El mismo Registrador, al intentar defender esta postura, reconoce la posible excepción del artículo 154 de la Ley Hipotecaria, lo cual pone fin a este defecto y a la conclusión afirmativa de que cabe en este caso una hipoteca en garantía de varias letras de cambio.

La defensa que el Notario autorizante de la escritura hace y los argumentos que emplea son muy semejantes a los que utiliza para combatir el primer defecto: razones de otorgamientos formales que no penetran en la entraña del problema, ya que en principio parece reconocer que habría que otorgar tantos instrumentos como letras, aunque luego en base de economía instrumental parece admitir que en un solo instrumento pueden otorgarse tantas hipotecas como letras. En último extremo alega el artículo 1.861 del Código civil, que habla en plural de "obligaciones" —argumento que parece recoger la Dirección General de los Registros— aunque a nuestro modesto entender la cita de este artículo es improcedente porque el "plural" de obligaciones no se refiere más que a las diferentes clases de obligaciones que pueden ser garantizadas con hipoteca (puras o condicionales) y no a la constitución unitaria de una hipoteca en garantía de *varias* o *diferentes* obligaciones. La práctica instrumental a veces entorpece el razonamiento jurídico, no permitiendo distinguir entre lo que se hace y lo que debe hacerse.

Doctrinalmente el tema es confuso, y así Roca Sastre no se decide a una postura definitiva, ya que admite la ejecución aislada de cada letra a su respectivo vencimiento. Sapena y Cano no dudan en admitir la garantía hipotecaria para una o más letras de cambio. Nosotros, en el comentario a la Resolución de 1973, decíamos que cuando se constituye una hipoteca en garantía de varias letras de cambio, existen tantas hipotecas como letras y su pago, protesto y consecuencias no puede estar relacionado jurídicamente con las demás. Se trata, en efecto, de una deuda única, pero al estipularse su fraccionamiento de pago en diversas letras de cambio ha entrado en funciones el artículo 1.169 del Código civil con su admisión del pago parcial. Creo que esta construcción podría simplificar muchas de las escrituras de distribución de responsabilidad en la compra de pisos de bloques o edificios hipotecados en conjunto.

Tirso Carretero entiende que existe una grave diferencia entre la hipoteca ordinaria con crédito dividido en entregas periódicas y la hipoteca cambiaria en garantía de varias letras, porque en ésta no es admisible el pacto de vencimiento anticipado por impago de algunas letras. Acaso la distribución entre el supuesto de tomador único y el de varios tomadores no sea tan decisiva porque el tomador no es el protagonista en la hipoteca cambiaria, sino el tenedor o el conjunto de los sucesivos tenedores. Sí, es totalmente distinto la pluralidad de plazos o entregas del crédito hipotecario ordinario y los varios créditos cambiarios derivados de distintas letras, porque entre aquéllos hay una íntima conexión, derivada de la unidad de causa y de relación obligatoria

y, en cambio, entre los varios créditos cambiarios nacidos de distintas letras no hay tal conexión, sino que de cada letra derivan, o pueden derivar, débitos y créditos abstractos, y si la constitución de hipoteca única en garantía de las varias letras produce de alguna manera (y acaso a posteriori) tal conexión íntima entre las letras, ha de ser a costa de desnaturalizarlas y causalizarlas en un conjunto negocial, por lo demás oculto y clandestino.

C) *Cláusulas de vencimiento anticipado.*

El tercer aspecto de la calificación registral al señalar el último de los defectos insubsanables se centra en el rechazo de la cláusula de vencimiento anticipado de la hipoteca por impago de cualquiera de las letras. Verdaderamente que la cláusula tal y como está redactada en su primera parte dice que se produce el vencimiento anticipado "si las cambiales o cualquiera de ellas no fueran satisfechas a su vencimiento y protestadas por falta de pago, lo cual dará lugar al *vencimiento anticipado de las demás...*". Para el Registrador ello genera una gran confusión y se vulneran artículos de la Ley Hipotecaria y Código civil (artículo 1.876 y 104) y del Código de comercio (artículos 452, 4.^a, 455 y 488).

La postura notarial es la de considerar a la cláusula como una de las de estilo que se utilizan normalmente y que en ella se consigna en primer término el vencimiento normal que es el de las letras señaladas y luego se añade que podrá procederse a la ejecución aislada o parcial de la hipoteca por razón de las letras que hayan ido a la ejecución, subsistiendo la hipoteca respecto de las demás de acuerdo con el artículo 155, 2.^o y 211 (Ley y Reglamento Hipotecario).

La postura doctrinal en este punto es unánime y niega la validez de dichas cláusulas. Sirvan de ejemplo las dos opiniones más recientes, una la de Cano Fernández quien argumenta que el artículo 1.255 del Código civil permite el pacto de vencimiento anticipado en la hipoteca como consecuencia de la resolución del préstamo por el impago de alguno de los plazos del capital o intereses, pero en los casos de hipoteca cambiaria el vencimiento debe y puede establecerse al emitir la letra, pero luego no puede ser variado ya que el artículo 488 del Código de comercio no puede ser eliminado por pacto. En igual sentido se pronuncia González Laguna, apoyándose en la Resolución de 26 de octubre de 1973 y en el imperativo del artículo 488 del Código de comercio. En mi comentario a la Resolución de 1973 sostenía que una cosa es la resolución de un contrato por falta de pago y otra muy distinta el que por falta de pago de cualquiera de ellas "se anticipe el pago de las demás". Al tratar de introducir el esquema de la condición resolutoria en la figura de la hipoteca cambiaria se ha desconocido el principio de "literalidad" de la letra, el pacto de admisión de pagos parciales y la distribución de responsabilidades que ello lleva consigo. La condición resolutoria podría afectar al contrato en sí (relación causal subyacente), pero no a los plazos de vencimiento de las letras.

La Dirección General en este punto abre un nuevo cauce, no para justificar la validez de la cláusula, sino para demostrar que la escritura era inscribible, pues entre paréntesis y para que no quede ninguna duda no quiere entrar en la antijuridicidad de la cláusula "por no haber sido materia del recurso", cosa incierta a todas luces pues no solamente de la nota del Registrador, sino de su informe se deduce que lo que se trataba de averiguar es si la cláusula violaba o no lo dispuesto en los artículos 452, 4.º, 455 y 488 del Código de comercio. De esta forma un tanto sorprendente la Dirección distingue dos fechas de vencimiento: *el normal* que se ajusta al que tienen cada una de las letras, permitiendo su ejecución aislada y parcial de la hipoteca al amparo de lo dispuesto en el artículo 155, 2 de la Ley, con subsistencia de la hipoteca en cuanto a las restantes y el *vencimiento anormal*, apoyado en su validez por el artículo 1.255 del Código civil (sin recordar aquello de que "siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público") y en el párrafo 3.º del artículo 1.170 del Código civil (que a mi entender no tiene absolutamente nada que ver con el tema, pues el tema de si la letra de cambio es medio de pago y de si éste se entiende o no realizado por la entrega, por su realización o por su perjuicio, sale un poco de los márgenes conceptuales de la hipoteca cambiaria y parece generar una nebulosa entre la figura y la relación causal que da origen a la letra). Para que la cláusula sea válida, notarialmente se condicionaba a que "el tenedor de todas las restantes cambiales, de vencimiento posterior a la que hubiese resultado impagada, fuera la misma persona física o jurídica". Pero la Dirección General no apoya su criterio en esta cláusula y la sustituye por el requisito de que para el ejercicio de la acción hipotecaria, además de los documentos que señala el artículo 131 (lo cual da por supuesto que cabe el procedimiento judicial sumario, defendible a base del artículo 15 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria por su remisión a los artículos 154 y 155 de la Ley Hipotecaria) habrán de presentarse todas las cambiales cuyo cobro ha sido garantizado y con vencimiento posterior a la que ha resultado impagada, aplicando así la cláusula 8.ª de la escritura en que los hechos de que disponemos no figura, pero que damos por buena.

Vuelvo a insistir que la Dirección General con esta deficiente argumentación lo que pretende es dar la razón al Notario otorgante de la escritura, quien en su informe, dándose cuenta de la tremenda carga explosiva que llevaba la cláusula de "vencimiento anticipado" la sitúa dentro de las de "estilo". Estoy, por supuesto, con González Laguna, quien aplica a la aclaración de la Dirección sobre la juridicidad o no de la cláusula el axioma de "excusatio non petita" el resultando de "acusatio manifesta". También estoy con Tirso Carretero que destruye el argumento de la Dirección General y el del mismo Notario, ya que al exigirse en la cláusula 8.ª de la escritura que se presenten todas las letras con posterior vencimiento a la impagada lo que se permite es la ejecución total por la totalidad de las letras cuando sólo una ha vencido y ha sido impagada y por ello, parece que lo que prevalece es la cláusula 6.ª b) A) que el Notario encuadrará dentro de las de "estilo".

A mi entender estaba mejor orientada y, por supuesto, mejor argumentada la Resolución de 1973, en la cual, visto el problema, se daban unas orientaciones para que esa labor constructiva de Notarios y Registradores pudieran complementar y solucionar los diferentes aspectos de la hipoteca cambiaria. Es una lamentable pena que teniendo a la vista la serie de trabajos que hemos citado no se haya profundizado para sacar adelante una solución a los diferentes aspectos jurídicos que la figura ofrece. Con esta solución favorecedora de la postura notarial se ha invertido, como dice Tirso Carretero, la relación normal crédito-hipoteca, haciendo las letras accesorias de la hipoteca y haciendo aflorar la primitiva y originaria relación causal subyacente. Entiendo que se hace preciso dar a la Dirección una "tercera" oportunidad para que meditando serenamente sobre los serios problemas que se apuntaban perfile el cuadro de posibilidades de la figura, señale sus límites y especifique sus condiciones, ya que la solución dada en el presente caso (presentación de todas las letras) no evita ninguno de los riesgos que apuntaba la anterior Resolución de 1973.

Es jurisprudencia del Tribunal Supremo que, aunque el artículo 1.504 del Código civil emplee el término requerimiento, el requisito que exige tiene el valor de una intimación referida no al pago del precio, sino a dar cuenta al comprador de la voluntad patente del vendedor de que contrato quede resuelto y finalizada la prórroga legal del plazo, por lo que se trata de una simple notificación —como reconoce el actual artículo 59 del Reglamento Hipotecario— que deberá ajustarse a los artículos 202 y siguientes del Reglamento Notarial, sin que quepa distinguir en éste entre actas de notificación y de requerimiento, para estimar que el primer párrafo del artículo 202 sólo se aplica a las de notificación y que el 203 sólo es aplicable a las de requerimiento. (Resolución de 17 de noviembre de 1978, "Boletín Oficial del Estado", de 2 de diciembre.)

Hechos.—Por escritura autorizada por el Notario de Madrid don Antonio Cuerda y de Miguel el 28 de noviembre de 1975, "Suvise" vendió a "Procisa" una finca llamada Prado de la Tejera, en el término de Hoyo de Manzanares, que estaba formada por agrupación de otras tres en virtud de una escritura que se cita; el precio de venta es de 2.750.000 pesetas, de las cuales la Sociedad vendedora recibe 250.000 pesetas, quedando aplazadas las restantes 2.500.000 pesetas para ser satisfechas por la Sociedad compradora a la vendedora en un plazo con vencimiento al día 15 de octubre de 1976, consignándose en la estipulación tercera, de conformidad con los artículos 1.504 del Código civil y 11 de la Ley Hipotecaria, el pacto expreso de que el impago de la cantidad aplazada a su vencimiento daría lugar a que la Sociedad vendedora pudiera resolver la venta de pleno derecho, perdiendo la compradora las cantidades entregadas, y fijándose como domicilio de la Sociedad compradora el de avenida de América, número 33, de Madrid; no habiéndose verificado el pago del precio aplazado en la fecha pactada, don Florentino Viñuela

Bayón, en representación de la Compañía mercantil "Suvisé", requirió al Notario de Madrid don Blas Piñar López, el 15 de julio de 1977, para que se constituyera en el domicilio de la Sociedad "Procisa" a fin de que ésta se diera por notificada de las consecuencias jurídicas y efectos prevenidos en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, para que tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato de compraventa con nueva inscripción a favor de la Sociedad vendedora; por diligencia del mismo día, hizo constar el fedatario que se constituía en la casa 33 de la avenida de América, informándose por la portería que la Compañía "Procisa" tiene su domicilio en el piso primero del inmueble; que subió a dicha planta y llamó al primero derecha, en cuya puerta existía una placa que decía "Procisa, constructora", sin que contestase nadie, y que seguidamente llamó a la puerta del piso izquierdo de la misma planta sin recibir respuesta, consignando que en la puerta había un papel en el que se leía "Cerrado por vacaciones", "Procisa promotora"; el fedatario volvió a constituirse en la portería extendiendo la diligencia con el portero, don Manuel Leria Martínez, al que dio lectura íntegra del acta y entregó copia simple de la misma, como cédula de notificación, haciéndose cargo el señor Leria de dicha copia y manifestando que la hará llegar a "Procisa" a la mayor brevedad, cerrando el fedatario la diligencia con la lectura de la misma por el señor Leria y por él mismo, aprobándola aquél, que prestó su consentimiento.

Presentada en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo primera copia de la referida acta, fue calificada con la siguiente nota: "No practicada operación alguna de inscripción y cancelación en relación a este documento por observarse los siguientes defectos:

1.º.—No acompañarse el título del vendedor, pues lo aportado es copia de la escritura de compraventa otorgada por "Suvisé, Empresa Constructora, S. A.", a favor de la Compañía "Promotora de Construcciones Industriales, S. A." (Procisa), y el título de vendedor a que se refiere el artículo 59 del Reglamento Hipotecario es la escritura de agrupación formalizada por la primera Sociedad ante el Notario de Madrid don Blas Piñar López, el día 9 de julio de 1975, copia que deberá ir acompañada de los títulos de adquisición por tal Sociedad de las fincas que fueron objeto de agrupación.

2.º.—No acompañarse copia autorizada de la escritura de delegación de facultades a favor del señor Viñuela por parte de la representación legítima de "Suvisé, Empresa Constructora, S. A.", de fecha 30 de noviembre de 1973, ante el mismo Notario, y necesaria por no transcribirse en lo pertinente el acta que nos ocupa.

3.º Estímarse no formulado el requerimiento ni la diligencia subsiguiente, con arreglo a los artículos 1.504 del Código civil y 202 del Reglamento Notarial, por cuanto que:

a) Debíó instarse al formular el acta notarial la práctica de un requerimiento y no de una notificación.

b) No proceder la notificación al portero, que acepta el artículo 202 para las notificaciones, pero no para los requerimientos, que deben considerarse regulados por el artículo 203, y

c) No constar si la copia simple entregada como cédula de notificación se hallaba debidamente autorizada por el fedatario.

De estos defectos se consideran:

- I. El primero, subsanable.
- II. El segundo, subsanable en principio, a reserva de su calificación al aportarse, y
- III. El tercero, insubsanable.

No procede la anotación preventiva de suspensión.

Se hace constar la conformidad de mis cotitulares en el desempeño de este Registro, consultados al efecto a tenor de lo previsto en el inciso letra c) del artículo 475 del Reglamento Hipotecario."

Don Santos de Gandarillas, Procurador de la Sociedad vendedora, "Suvisse, Empresa Constructora, S. A.", interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que a fin de subsanar los defectos primero y segundo de la nota se presentan los documentos dedicados por el funcionario calificador; que en relación con el tercer defecto entiende el recurrente que el acta notarial a que se refiere cumple todos los requisitos legales necesarios para obtener el efecto que se pretende (artículo 1.504 del Código civil, en relación con los artículos 202 y 203 del reglamento Hipotecario).

El Registrador informó que habrá que tener en cuenta que, por escritura otorgada en la misma fecha y ante el mismo Notario que autorizó la de compraventa ya citada, "Procisa" segregó de la finca matriz cincuenta y ocho parcelas, que se inscribieron como independientes y sobre las que se declaró la obra nueva, en construcción de otras tantas viviendas, quedando constituida registralmente la finca primitiva por un resto y apareciendo cincuenta y ocho fincas más; que posteriormente se extienden hasta diez anotaciones preventivas de embargo y dos hipotecas sobre el resto de la finca, las parcelas segregadas o sobre la totalidad en garantía de diversas obligaciones; que entre estos gravámenes inscritos cabe citar: Dos anotaciones preventivas de embargo a favor del Banco Latino para responder de un total de 21.500.000 pesetas. Otra anotación preventiva de embargo para responder de un principal de 12.000.000 de pesetas a favor del Banco Hispano Americano. Y una hipoteca en garantía de un préstamo de 46.400.000 pesetas a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid; que estos asientos, si bien no afectan directamente a la calificación registral, han sido objeto de examen detallado, toda vez que deberán ser cancelados si prospera el recurso; que, en efecto, existiendo un precio aplazado de 2.500.000 pesetas, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid concede a la Entidad compradora un préstamo hipotecario de 46.400.000 pesetas de principal, sin que la hipoteca que lo garantiza se anteponga a la condición resolutoria, ya que, conforme a las estipulaciones de la escritura de compraventa, el plazo máximo a que debería sujetarse el préstamo, para que tuviera lugar la reposición de la condición resolutoria, debería ser el de diez años, y el préstamo de la Caja se concede por doce años, y sin que esta última Entidad exija al efectuar entregas parciales de capital la cancelación de la condición resolutoria, como es norma ha-

bitual en dicha Institución; que, por otra parte, ninguno de los dos Bancos acreedores exige a la Sociedad compradora el pago del precio aplazado, ni ellos efectúan el pago, por cuenta de aquélla, con cargo a los créditos concedidos; que vencido el plazo para el pago del precio aplazado, o sea, cumplida la condición resolutoria explícita el 15 de octubre de 1976, meses después la Sociedad vendedora insta y obtiene tres anotaciones preventivas de embargo por una responsabilidad global de 26.500.000 pesetas, cuando su actuación más sencilla, y sobre todo de mayor seguridad para sus intereses, hubiera sido la de utilizar la derivada del cumplimiento de la condición, y al no hacerlo deja a sus créditos en el orden de prelación especial que corresponde a las anotaciones preventivas; que también llama la atención el que, después de esta cantidad de cargas reales, la Sociedad compradora vende nueve parcelas con viviendas unifamiliares en construcción a otra Sociedad; que todo ello evidentemente tiene que influir en el ánimo del calificador al exigirle un mayor rigor y una extremada cautela, dadas las situaciones y hechos que se citan; que los defectos alegados en la nota han sido subsanados el primero y el segundo, al haberse acompañado los títulos indicados, y que en cuanto al tercero de los defectos, que se considera insubsanable, hay que indicar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo se inclina terminantemente a considerar que en el artículo 1.504 nos encontramos ante un requerimiento, no referido a la negativa del pago, sino a la voluntad de resolver el contrato, y que esta voluntad sea aceptada por el comprador y no ponga impedimentos a la resolución; que, en opinión del informante, la comunicación del vendedor al comprador debe hacerse a través de un requerimiento y no de una notificación; que no es aceptable el criterio del fedatario de que nos encontremos ante el hecho de que el Notario autorizante del acta es portador de la voluntad unilateral y terminante del vendedor de tener por resuelto el contrato de compraventa, y que por ello notifica una voluntad y no requiere al comprador para nada, puesto que esa voluntad unilateral contiene algo más: contiene un acto de fijación jurídica y cuya comunicación compele a la otra parte a que conteste, fijando su posición; que las actas notariales de notificación y requerimiento son materia insuficientemente regulada, y la propia Dirección General reconoce la existencia de lagunas y deficiencias en su reglamentación (Resolución de 1 de abril de 1965); que es indiscutible que el Notario en su actuación, en cuanto le sea factible, podrá suplir lagunas, pero lo que no puede hacer con este pretexto es ampliar su campo de intervención si está taxativamente limitado por algún precepto legal o reglamentario; que el funcionario calificador informante considera que existen dos tipos de actas bien diferenciadas en cuanto a notificaciones y requerimientos, a pesar de estar reguladas conjuntamente por los artículos 202 a 207 del Reglamento Notarial; que aunque la generalidad de la doctrina consideró en principio que no era posible señalar los claros matices que separan las actas de notificación y requerimiento, lo cierto es que, no obstante, esta afirmación genérica, todos reconocen en definitiva la existencia de esos dos grupos de actas; que en las de notificación, en el caso de no encontrarse la persona a

quien vayan dirigidas, podrán hacerse a cualquiera de las que encuentre el Notario en el mismo lugar y, en su defecto, al portero del inmueble o a un vecino que se preste a ello; que en las de requerimiento, en cambio, cuando por resistencia activa o pasiva del requerido, o por no serle permitida la entrada en el domicilio o no encontrar en él a nadie, considera el Registrador que el Notario no puede evacuar la diligencia y le ordena imperativamente: "levantará de ello acta a los fines que al requirente convenga"; que el Notario, en nuestro caso, obró ateniéndose exclusivamente a las instrucciones contenidas en la minuta que presentó el compareciente, que instó una notificación simple, como se desprende del contexto del acta, pero que en realidad lo que debió instarse fue una notificación requisitoria o requerimiento; que el Registrador opina que el artículo 203 del Reglamento Notarial excluye la posibilidad de la aplicación del 202 en punto a personas que pueden ser requeridas, pues, si fuera factible, no ordenaría levantar el acta a los fines que al requirente convenga, ya que lo lógico sería que el Notario terminara el proceso comunicativo buscando para ello al portero o a un vecino; que en el caso que estudiamos, en la diligencia de entrega, la persona que recibe la copia simple manifiesta que se hará llegar a la Sociedad a la mayor diligencia, pero en ella no se consigna que se le manifestara la obligación legal de hacer llegar a poder de la Sociedad el documento que se le entrega; que, por otra parte, el artículo 204 indica que en todo acto de carácter requisitorio la persona requerida o notificada tendrá derecho a contestar el requerimiento o intimación en el acto o dentro del término de dos días laborables, y es constante práctica notarial consignar el Notario, en la diligencia, esta advertencia.

El Notario autorizante del documento calificado informó: Que el pacto comisorio regulado en las Partidas es admitido en nuestro Código civil, cuyo artículo 1.504, por diversas razones, mitiga el automatismo resolutorio del impago, y exige para que se produzca el reintegro de la finca al patrimonio del vendedor, además del incumplimiento previsto y sancionado contractualmente, una manifestación de voluntad hecha por el vendedor al comprador de dar por resuelto el contrato (Sentencia de 1 de mayo de 1946); que no se trata, pues, de un requerimiento de pago, que supondría una renuncia al automatismo resolutorio, ya que lo que el vendedor quiere es que el comprador conozca de manera auténtica no su voluntad de requerirle el cumplimiento de la obligación de pago, sino, al contrario, de poner fin a la prórroga del plazo (Sentencia de 16 de octubre de 1961); que el Notario autorizante del acto es, pues, portador de la voluntad unilateral terminante y explícita del vendedor de tener por resuelto el contrato de compraventa; que por ello varias sentencias del Tribunal Supremo, así como la doctrina, hablan más bien de notificación que de requerimiento al comentar el artículo 1.504 del Código civil, y en igual sentido se manifiesta el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, que puede considerarse como interpretación declarativa auténtica realizada por el propio legislador; que, en cualquier caso, en el acta autorizada por el fedatario informante consta no sólo la notificación de la voluntad resolutoria del vendedor, sino la intimación

requisitoria a que alude el citado artículo 1.504, puesto que se menciona dicho precepto en unión de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, reproduciéndose el contenido de la cláusula resolutoria pactada en la escritura de compraventa; que en cuanto al segundo defecto hay que alegar que aunque se admitiese —a fines puramente dialécticos— que el artículo 1.504 del Código civil exige un requerimiento y no una notificación, el fedatario debe hacer todo lo posible para que llegue al destinatario de la diligencia el contenido del acta, no limitándose a cerrarla cuando no encuentre a nadie en el domicilio designado (como autoriza el artículo 203 del Reglamento), sino esforzándose, por razones de celo profesional y de seguridad jurídica, en practicar dicha diligencia con las personas a que alude el artículo 202, párrafo primero, del mismo texto legal; que en cuanto al tercer defecto hay que resaltar, en primer lugar, la contradicción que supone el calificar de insubsanable un defecto atribuido a una diligencia no sólo innecesaria, sino excluida por el calificador, al entender como inaplicable el artículo 202 del Reglamento Notarial; que la práctica notarial utiliza no la cédula de notificación, que sería un extracto del acta, sino una copia literal de la misma, con lo que la notificación resulta plena y sin posibilidad de equívoco; que esta copia literal del acta, extendida y entregada al practicar la diligencia, no es una copia autorizada, como dice la nota: tan sólo una cédula de notificación que comprende el texto literal del acta. y, por ello, una copia simple, que como cédula de notificación no va autorizada, sino diligenciada con media firma y el sello de la Notaría, tal y como el artículo 202 del Reglamento Notarial preceptúa.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente y el Notario autorizante del instrumento.

Y la Dirección General acordó confirmar el auto apelado en base a la siguiente doctrina:

Doctrina.—“Uno de los pactos más frecuentes introducidos por la práctica notarial en las compraventas con precio aplazado es aquél en que a la falta de pago se le da el carácter de condición resolutoria explícita, y que amparado en el artículo 1.504 del Código civil se desarrolla en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 y 175-6.º del Reglamento para su ejecución.”

“Los mencionados preceptos introducen un enérgico sistema de autotutela a favor del vendedor, que le permite obtener la reinscripción de los bienes transmitidos en caso de incumplimiento por el comprador de su obligación de pagar el precio a través de un procedimiento caracterizado por su automatismo, pero que por su mismo rigor debe ser examinado en su aplicación con todo tipo de cautelas, a fin de salvaguardar los posibles derechos de todos los interesados y terceros y evitar que el vendedor —en particular en los casos en que se ha pactado en concepto de indemnización que puede apropiarse de la parte de precio ya entregada—, por su sola voluntad y sin la intervención de los Tribunales, pueda decidir unilateralmente una cuestión en la que, por otra parte, el artículo 175-6.º, del Reglamento sólo le autoriza a realizarla.

en el supuesto de que devuelva el importe de los plazos recibidos con las deducciones que en su caso procedan, mediante la consignación en el correspondiente establecimiento bancario o Caja de Ahorros."

"Dentro del estrecho marco del recurso gubernativo, en donde sólo pueden ser examinadas las cuestiones debatidas como consecuencia de la nota de calificación, no cabe el estudio de todos aquellos prolijos y complejos problemas que este caso concreto ofrece, por lo que ha de limitarse únicamente a resolver el tercero de los defectos señalados al estimar los Registradores subsanados los otros dos mediante los documentos aportados, y que consiste, en definitiva, en saber si en el acta autorizada debió practicarse un requerimiento notarial en lugar de la notificación realizada."

"La materia relativa a las actas notariales no se encuentra desarrollada en las disposiciones legales con la misma precisión con que aparecen reguladas las escrituras públicas, sin duda porque la Ley del Notariado de 1861 se refería exclusivamente a estas últimas, y han sido los distintos Reglamentos Notariales los que han tratado de ir supliendo aquella falta de regulación al introducir las normas necesarias, y así el Reglamento de 1935 es el que distingue, por primera vez, entre actas de requerimiento y de notificación, pero sin establecer una clara distinción entre ambas, y el Reglamento de 1944, con la modificación establecida por el Decreto de 1967, las regula conjuntamente en los artículos 202 a 207 como una subespecie de las actas de presencia.

"La diferencia que existe entre el acta de notificación y la de requerimiento radica, a juicio de la mayor parte de la doctrina, en que la primera sólo se trata de dar a conocer a la persona notificada el contenido de una información o decisión adoptada por quien solicitó la actuación notarial, mientras que en la segunda, que tiene un carácter más complejo, el destinatario, una vez enterado del contenido de la misma, es intimado a adoptar una determinada actitud."

"En cualquier caso, la regulación reglamentaria de ambos tipos de acta es idéntica, pues a las dos conjuntamente se refieren, como ya se ha indicado, los artículos 202 a 207 del Reglamento Notarial vigente, que emplean indistintamente los términos "notificación" o "requerimiento" o similares, tanto en el artículo 202, 1.º, como en el 204 ó 205, por lo que la distinción que pretende hacerse por el funcionario calificador, de que el primer párrafo del mencionado artículo 202 es aplicable sólo a las notificaciones, y queda excluida para éstas la aplicación del artículo 203, carece de toda base legal, ya que lo dispuesto en este último artículo es complemento de lo ordenado en el primero, y habrá de acudirse a este medio tanto en uno como en otro tipo de acta, en los concretos supuestos a que se refiere, y que presuponen que no ha podido ejercitar su ministerio el Notario con arreglo al sistema establecido en el artículo anterior."

"Es copiosa la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que en numerosas sentencias ha declarado —y aun empleando el término "requerimiento"— que este requisito exigido por el artículo 1504 del Código civil tiene el valor de una intimación que está referida no al pago del precio,

sino, por el contrario, a dar cuenta al comprador de la voluntad patente del vendedor de que el contrato quede resuelto y finalizada la prórroga legal del plazo, por lo que se trata de una simple notificación, término que introduce ya con precisión al recoger esta reiterada jurisprudencia el Reglamento Hipotecario a partir de la reforma de 1947 en su artículo 59, que regula esta cuestión y en donde reproduce sustancialmente, y casi con las mismas palabras, el texto del artículo 97 del Reglamento anterior, con la excepción del cambio del mencionado término."

"De todo lo expuesto se deduce que lo procedente por parte del vendedor era realizar la notificación, que es lo que ha tenido lugar, y que se ajustase a lo establecido en los artículos 202 y siguientes del Reglamento Notarial, y sin que haya de tomarse en consideración el apartado c) de este defecto tercero, en cuanto que la copia simple entregada como cédula de notificación al portero del inmueble no es documento sujeto a la calificación registral, al no tener que presentarse en el Registro, y a que en principio hay que presuponer que reuniría todos los requisitos formales exigidos por la legislación notarial y a los que daría cumplimiento el fedatario."

Consideraciones críticas.—Toda la problemática que encierra la presente Resolución responde a un tema de forma, más que de fondo, pues la punta de lanza que el Tribunal Supremo estableció en orden a esa debida interpretación que el artículo 1.504 del Código civil exige en torno al concepto de requerimiento, que no es más que una intimidación al comprador para ponerle en su conocimiento la voluntad del vendedor de dar por resuelto el contrato. Este avance interpretativo del Tribunal Supremo se ha hecho ya patente en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, lo que sucede es que la forma en que se verifica provoca la discusión.

Entendemos que en la crítica de esta Resolución y ante la subsanación de los dos primeros defectos que el Registrador alegaba, debemos ajustarnos a dos problemas que inciden en el defecto que para el Registrador era decisivo: no formularse el requerimiento que exige el artículo 1.504 del Código civil. De esta forma podemos concretar las dos siguientes materias: documentación necesaria para reflejar la resolución en el Registro y repercusiones registrales de la resolución.

A) *Documentación necesaria para acreditar la Resolución*

Partiendo de la base de que el supuesto de hecho entra de lleno en la regulación que hizo del mismo el artículo 1.504 del Código civil se hace preciso señalar que la resolución se produce de forma instantánea cuando el comprador ya no puede utilizar la prórroga del plazo por haber sido "requerido judicialmente o por acta notarial". Quizá de las Sentencias del Tribunal Supremo que más aclaren este punto sea la de 9 de marzo de 1950 al decir que lo dispuesto en el artículo 1.504 del Código civil es de aplicación, tanto en el caso de existir pacto comisorio expreso como en el caso de no existir tal pacto, exigiendo aquel precepto, como requisito previo a la resolución de la venta de bienes inmuebles por falta de pago del precio, la existencia de un requerimiento hecho por el vendedor al comprador, o sea, una declaración de voluntad del pri-

mero, expresada en forma auténtica, y que haga patente su propósito de optar por la resolución.

De ahí que sea el Reglamento Hipotecario el que en su artículo 59 plasme este criterio y exija para poder hacer constar en el Registro la resolución de la venta que se haga constar la "notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta" y que se acompañe el título del vendedor. Aparte de eso, el artículo 175, 6.º del Reglamento exige que se acredite "que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto". Por todo ello vamos a distinguir:

a) Es necesario e imprescindible el título del vendedor que es el documento base del cual debe resultar la causa de la rescisión o resolución y que es la credencial que va a servir al vendedor para recuperar la titularidad de la finca vendida. De ahí que en el caso presente el Registrador exigiérase la presentación de ese documento, aparte de todos aquellos que justificaban, por tratarse de una sociedad, la delegación de facultades, etc.

b) Documentalmente debe justificarse que se ha cumplido el requisito de la consignación que exige, como hemos visto, el artículo 175, 6.º del Reglamento Hipotecario. Este precepto, sin embargo, viene a restringir la fuerza publicitaria de los pronunciamientos registrales, obligando a un cumplimiento y justificación complementaria para poder proceder a la operación registral correspondiente.

Doctrinalmente se entiende, sin embargo, que los pronunciamientos de esta disposición sólo tienen aplicación en aquellos casos en los que no entre en juego la posible cláusula penal que imponga la pérdida de parte o todo el precio pagado en los plazos anteriores al incumplimiento. Así se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros de 3 de junio de 1961. Es decir, aun en aquellos casos en los que juegue la cláusula penal, la resolución debe ser inevitable, registralmente hablando, sin perjuicio de que el Tribunal correspondiente pueda moderar la pena en virtud de la facultad que le concede el artículo 1.154 del Código civil. Pero esto supone una solución extrarregistral.

La Resolución que comentamos en el segundo "considerando" hace referencia a este requisito y a la necesaria cautela que debe llevar consigo el "automatismo" de la resolución, pero deja sin resolver el tema, entendiéndolo que "no cabe el estudio de todos aquellos prolijos y complejos problemas que este caso concreto ofrece" y que el Registrador exponía en su informe en defensa de la nota, dentro de los cuales existían unas reclamaciones judiciales que englobaban el precio de las ventas y que podría dar lugar a pensar que si esto había sucedido la notificación notarial de resolución no parecía muy procedente. Pero todo ello se deja en la cuneta del recurso y el mismo, al haberse subsanado los dos primeros defectos, se centra en lo que podríamos llamar "precisión del requerimiento o notificación de resolución".

c) El tercer requisito que se exige para hacer constar en el Registro la resolución es el de acreditar que el vendedor ha hecho una "no-

tificación judicial o notarial” de quedar resuelta la venta. Esto es lo que dice el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, pues el artículo 1.504 del Código civil habla de “requerimiento”. Y ahí es donde en el presente caso se plantea el problema.

El Registrador de la Propiedad decide en su nota que no es suficiente una “notificación”, sino que se necesita un “requerimiento” y que, conforme al artículo 202 del Reglamento Notarial, no cabe hacerlo con el portero de la finca, debiendo aplicarse el artículo 203 del mismo Reglamento, aparte de que no consta si la copia simple entregada estaba autorizada por el fedatario. El argumento no deja de tener grandes razones de fundamento, pues en la reglamentación legal la notificación permite una actuación notarial y en las de requerimiento la actuación notarial se limita a señalar las dificultades habidas para realizarlo. Lo que el Notario realizó fue una notificación simple, aunque en realidad lo que debió de realizar era una notificación requisitoria o requerimiento.

El Notario autorizante del documento calificado mantiene que en el acta consta no sólo la notificación de la voluntad resolutoria del vendedor, sino la intimación requisitoria a que alude el artículo 1.504 del Código civil, puesto que se menciona dicho precepto en unión de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento, reproduciéndose el contenido de la cláusula resolutoria pactada en la escritura de compraventa.

La Dirección General soluciona el caso entendiendo que lo dispuesto en los artículos 202 al 207 del Reglamento Notarial es aplicable tanto a las actas de requerimiento como a las de notificación, cuya distinción es puramente doctrinal y basada en notificar una decisión adoptada o en complicar dicha notificación intimando al notificado a que adopte una determinada aptitud. Que de los hechos queda demostrada la realización de la notificación y que la copia simple entregada al portero como cédula de notificación no es documento sujeto a calificación registral a no tener que presentarse en el Registro.

En apoyo doctrinal de esta solución hace alusión a una copiosa jurisprudencia del Tribunal Supremo que en numerosas sentencias ha declarado “que este requisito exigido por el artículo 1.504 del Código civil tiene el valor de una intimación que está referida no al pago del precio, sino, por el contrario, a dar cuenta al comprador de la voluntad patente del vendedor de que el contrato quede resuelto y finalizada la prórroga legal del plazo”.

Creo que aquí la Dirección General acierta plenamente, pues entender lo contrario y hacer depender del artículo 1.124 del Código civil la doctrina del 1.504 del mismo es desvirtuar lo dispuesto en este último. En un trabajo que conjuntamente hicimos en la Academia de Jurisprudencia y Legislación Muñoz Campos, Ruiz de Velasco y yo llegamos a esa conclusión: el artículo 1.124 del Código civil es regla general y el 1.504 es especial. La implícita facultad de resolución que consagra el artículo 1.124 para todas las obligaciones recíprocas, autoriza a los Tribunales a señalar nuevo plazo de cumplimiento cuando concurren causas

justificativas para ello, precisando, para decretar la resolución, sin plazo, la concurrencia de circunstancias acreditativas de una contumacia y de una voluntad deliberadamente rebelde, según jurisprudencia reiterada. Más benévolo, sin embargo, es en principio el artículo 1.504 que el 1.124, en tanto en cuanto autoriza a pagar después de vencido el término, aunque concurra el "pacto comisorio". Luego las cosas cambian y el 1.504 —una vez practicado el requerimiento— es más fuerte que el 1.124 al no admitir la apreciación de causas justificadas de incumplimiento.

No juega en el artículo 1.504 la voluntad deliberadamente rebelde de incumplimiento, circunstancia que impide que el Juez conceda nuevo plazo a quien incumplió, como ocurre en el 1.124 del Código civil, sino que, al margen de esa voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento, se decreta la resolución, una vez que se ha realizado el requerimiento judicial o notarial, sin que después de ello el Juez pueda conceder un nuevo plazo, de manera que, podríamos decir que, la voluntad deliberadamente rebelde del artículo 1.124, se sustituye en el 1.504 por el requerimiento de forma que se asemejan una y otra a los mismos fines ya que el Juez o Tribunal no puede en ninguno de los casos conceder plazo, sea porque existe esa voluntad rebelde (artículo 1.124) o sea, por haberse concedido el plazo con anterioridad al requerimiento (artículo 1.504).

Así las cosas, el artículo 1504 es norma de Derecho necesario y practicado el requerimiento, a que el precepto alude, se produce la resolución "ope legis", con absoluta independencia de la voluntad, rebelde o no, del comprador. Otra cosa es —y creemos que es aquí donde está la desviación jurisprudencial del Tribunal Supremo en ciertos casos— que demos por admisible la moderación de la norma del artículo 1.504 del Código civil por lo general del 1.124 no en los casos de "resolución", sino en los casos de "indemnización". El artículo 1.124 establece el resarcimiento de daños y abono de intereses, tanto en el supuesto de resolución, como en el de cumplimiento, cuando éste es posible. Pues bien, tal norma es sin duda aplicable al supuesto de venta de bienes inmuebles a que se refiere el artículo 1.504 para moderar posibles cláusulas de adhesión que puedan convenirse por las partes al amparo del "pacto comisorio". Todo ello por no existir en el Código civil un precepto como el 11 de la Ley de venta de bienes muebles a plazo que precisa la correspondiente indemnización para el vendedor.

Tirso Carretero, al comentar esta misma Resolución hace un recorrido de la jurisprudencia siguiendo el trabajo orientador de Rodríguez Adrados ("Algunos aspectos de la "lex commissoria" en Rev. Cr. Dr. Inmb, núm. 464, 1968, págs. 49 y ss.) y llega a la conclusión, sobre todo en la jurisprudencia posterior al trabajo, que muchas sentencias no sólo desvirtúan de hecho la tesis de la notificación, sino que en ocasiones, incurriendo en la extremosidad contraria parecen conducir a la ineficacia del pacto de *lex commissoria* (S. 25 de octubre 1969, 23 de abril 1975, 12 mayo de 1977, 22 de octubre de 1977, 14 de abril de 1978, etc.). En este punto me aparto de la opinión de Tirso Carretero, pues si bien es verdad que esa jurisprudencia que cita utiliza el requisito de la "voluntad de-

liberadamente rebelde" (aplicando al 1.504 la doctrina del 1.124) es porque en la mayor parte de los casos lo que se pretende es moderar las consecuencias de cláusulas abusivas o leoninas, sin darse cuenta el Tribunal Supremo que existe en el Código civil un precepto que soluciona el tema cuando dichas cláusulas tengan la consideración de cláusulas penales: "El Juez —dice el artículo 1.154 del Código civil— modificará equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor".

Termina sus tesis Tirso Carretero admitiendo la postura de Rodríguez Adrados y Sapena, para quienes cabe admitir el pago en el momento mismo del requerimiento e incluso en los dos días laborables que el Reglamento Notarial establece para contestar a todo requerimiento, en base de la necesidad de conservación del contrato y por el principio de *favor debitoris*, siendo los dos días, no un término de gracia, sino el tiempo estimado legalmente necesario para igualar al requerido ausente.

A pesar de que esta solución podría estimarse más justa y equitativa, entiendo que ello supone "enmendar la plana" a una doctrina que está clarísimamente expuesta en el artículo 1.504: a pesar del pacto el Juez puede conceder un plazo para el pago (la justicia equitativa desequilibra la libertad de contratación y la situación igualitaria de las partes), pero una vez requerido el comprador ya no pueden dársele más plazos ni esos dos días que el mecanismo notarial de la notificación-requerimiento exige.

B) *Repercusiones registrales de la Resolución*

Sobre la base de la doctrina de los artículos 10, 11 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento la constatación del pacto de "ley commissoria" hace público frente a todos una adquisición mediatizada por el cumplimiento del pago y una expectativa de readquisición por parte del vendedor si se cumple la resolución pactada. Los efectos registrales —aparte del juego del posible tercero que queda afectado en su adquisición por el pacto— son los del reflejo en los libros registrales de la situación creada por el cumplimiento de la condición estipulada o, lo que es lo mismo, la cancelación de la inscripción supeditada a la condición resolutoria y la confirmación de la pendiente de reintegración por ese cumplimiento.

El Reglamento Hipotecario en este punto se aparta de la norma general que establece la Ley Hipotecaria, pues conforme a ella lo procedente en estos casos es cancelar la inscripción del comprador haciendo revivir en su eficacia la del vendedor, sin necesidad de tener que inscribir de nuevo el dominio de la finca a favor del que ya la tiene inscrita. En el artículo 59 del Reglamento Hipotecario se establece la necesidad de "una nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente", cosa que ratifica la actual Resolución en su considerando segundo al hablar de "reinscripción". Lo que sucede en estos casos es que el asiento es "híbrido", pues de una parte "cancela" la condición resolutoria y la inscripción de comprador y en base de ello atribuye la titularidad al vendedor.