

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16144** *RESOLUCION de 28 de mayo de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro González Ballesteros en nombre de «Balneario de Calabor, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puebla de Sanabria, a practicar la reinscripción del dominio de una finca por cumplimiento de una condición resolutoria.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro González Ballesteros en nombre de «Balneario de Calabor, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puebla de Sanabria a practicar la reinscripción del dominio de una finca por cumplimiento de una condición resolutoria.

#### Hechos

##### I

En escritura de 4 de agosto de 1986, autorizada por el Notario de Madrid, don José María Olivares James, la Sociedad «Balneario de Calabor, Sociedad Anónima», vendió a la Sociedad «Aguas Medicinales de Sanabria, Sociedad Limitada», una finca sita en el Municipio de Pedralba (Zamora) con la maquinaria, enseres e instalaciones de una planta embotelladora de agua minero-medicinales, que brotan de los manantiales existentes en la finca. El precio de dicha compraventa fue el de 30.000.000 de pesetas, aplazadas para ser satisfechas en seis plazos mensuales de 5.000.000, que empezaba el 30 de septiembre de 1986 y terminaba el 28 de febrero de 1987. Se garantizó la falta de pago con condición resolutoria expresa. Dicha escritura se inscribe en el Registro de la Propiedad de Puebla de Sanabria, y consta de una de sus cláusulas que «resuelta la venta perderá, la parte compradora, las cantidades entregadas a cuenta del precio total en concepto de indemnización de perjuicios y cláusula penal». La Sociedad compradora solo satisfizo el primer plazo, y con fecha 5 de julio de 1989, se notificó por la vendedora a la Sociedad compradora mediante acta autorizada por el Notario de Zamora, don José María Labernia Cabeza, la resolución de la compraventa que habían llevado a cabo.

##### II

Sobre la anterior finca, se practicó con fecha 20 de septiembre de 1989, una anotación preventiva de embargo, ordenada por el Juzgado de lo Social de Zamora, en reclamación de 2.118.887 pesetas de principal y 200.000 pesetas para costas y gastos por don Manuel Sebastián Montecinos y otros dos. Seguido el procedimiento, se adjudica al inmueble a «Rote, Sociedad Anónima» en 19.000.000 de pesetas, inscribiéndose a su favor el 8 de febrero de 1990, en base a la escritura de venta judicial de 15 de diciembre de 1989, autorizada en Zamora ante el Notario señor Labernia. Se hace constar, entre las cargas de la finca, la existencia de la condición resolutoria.

##### III

En escritura de 2 de enero de 1990 ante Notario de Madrid, don Emilio Garrido Cerdá, la Sociedad «Aguas Minerales de Sanabria, Sociedad Limitada», se allana a la resolución del contrato de compraventa realizado en la escritura de 4 de agosto de 1986, citada en el párrafo 1.º, y pone a disposición de la Sociedad «Balneario de Calabor, Sociedad Anónima», la finca transmitida. Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad de Puebla de Sanabria, en unión de otros documentos complementarios, fue calificada con la siguiente nota: «1. Subsanables: a) No acompañarse el título del vendedor, es decir, de la comisión liquidadora, acreditándose la vigencia de las facultades conferidas a los miembros de la misma. b) No reseñarse las letras de cambio en este documento, siendo además necesario acreditar, fehacientemente, que dichas letras debidamente protestadas, las impagadas, fueron puestas a disposición del comprador. c) No constar que el acto que se pretende inscribir, ha sido debidamente liquidado del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. d) No constar la necesaria consignación de la parte del precio que se pagó, en un establecimiento bancario o Caja Oficial. 2. Insubsanable: Por estar, la finca, inscrita en nombre de un tercero que ha adquirido su derecho

con las garantías que resultan de una actuación judicial, no es posible, según estima este funcionario calificador, la cancelación de dicha inscripción posterior, pues según se desprende de los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, es necesario el consentimiento del perjudicado por la cancelación o sentencia en juicio ordinario. Contra esta nota, cabe recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses, a contar desde la fecha de la misma, ante el Tribunal Superior de Justicia de Burgos, Puebla de Sanabria, 14 de marzo de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible». Dicha nota no fue objeto de recurso.

##### IV

A la vista de la misma, y a fin de acatar lo que en la nota de calificación se indica, «Balneario de Calabor, Sociedad Anónima» promovió juicio ordinario de menor cuantía ante el Juzgado de Primera Instancia número 46 de Madrid, contra «Aguas Medicinales de Sanabria, Sociedad de Responsabilidad Limitada», instando la Resolución judicial de la compraventa de 4 de agosto de 1986 por falta de pago del precio y cumplimiento de la condición resolutoria. En sentencia de 25 de mayo de 1990, se estimó íntegramente la demanda y declaró resuelto el contrato compraventa de la finca litigiosa, así como la cancelación de la inscripción que tal compraventa produjo en el Registro de la Propiedad, y de cuantas inscripciones o anotaciones posteriores se hubieren podido practicar y que la autora tiene derecho a hacer suya la cantidad percibida, a cuenta del precio en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

##### V

Presentado en el Registro mandamiento del Juzgado antes referido, de fecha 3 de septiembre de 1990, ordenando se practicase lo declarado en la sentencia antes reseñada, fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Presentado en este Registro el precedente mandamiento el día 12 de diciembre de 1990 con el número 1.380 del Diario 20, se suspende los asientos solicitados por los siguientes defectos subsanables: a) Que la sentencia a que se refiere este mandamiento no es propiamente la que resulta del artículo 82.3 de la Ley Hipotecaria, ya que no se advierte del mismo la citación o audiencia al titular registral afectado por la cancelación. No siendo en consecuencia congruente dicho procedimiento, con el defecto insubsanable que recogía la nota —que no se recurrió— de este Registrador con fecha 14 de marzo de 1990, que calificaba la escritura de allanamiento otorgada ante el Notario de Madrid don José María Olivares James, el día 2 de enero de 1990, en el que se solicitaba ya la reinscripción a favor de «Balneario de Calabor, Sociedad Anónima». b) La sola presentación en este Registro de los dos ejemplares del precedente mandamiento no excluye la necesidad de aportar la documentación complementaria que recogía dicha nota calificadora de 14 de marzo de 1990. La presente nota queda sujeta a recurso gubernativo que podrá ser entablado en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de hoy con arreglo al artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, Puebla de Sanabria a 7 de febrero de 1991.—El Registrador».

##### VI

Don Pedro González Ballesteros, en nombre de «Balneario de Calabor, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo y alegó: Que en materia de cancelación es esencial el artículo 82 de la Ley Hipotecaria y en este caso su párrafo segundo, que recoge la llamada cancelación automática, figura sobre la que se extiende en su estudio para señalar que sería innecesaria incluso la sentencia judicial, pues basta con la notificación con los requisitos del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, sin que sufra alteración por el hecho de que resulten involucrados terceros subadquirentes o titulares posteriores que verán resuelto su derecho (artículo 175-4.º del mismo Reglamento). Quien compra una finca sujeta a condición resolutoria no puede achacar más que a su propia negligencia las consecuencias desfavorables que se derivan de la resolución. Véase la Resolución de 17 de noviembre de 1985. Hay que tener en cuenta que la venta judicial hecha a «Rote, Sociedad Anónima» —tercer subadquirente— aunque hecha por el Juez en procedimiento ejecutivo en rebeldía del ejecutado, es una transmisión voluntaria, que adquiere el derecho de propiedad con los límites y la extensión que aparece en el Registro de la Propiedad, y que se ha extinguido al cumplirse la condición. Todo ello sin olvidar que el tercer poseedor, si se ha practicado la notificación de resolución al comprador, no interviene para nada en el mecanismo resolutorio, ni puede pagar para impedirlo si la resolución ha tenido ya lugar.

## VII

El Registrador de Puebla de Sanabria, en defensa de su nota, informó: Que la segunda nota es una consecuencia necesaria de la primera, que no se recurrió, y no se entiende el motivo de acudir posteriormente a una resolución judicial -innecesaria como señala la recurrente- más que para evitar la consignación -artículo 175-6.º del Reglamento Hipotecario- y la puesta a disposición del comprador de las letras de cambio, circunstancias que no pueden ser eludidas al estar establecidas en interés de terceros. Por otro lado en esta materia hay que adoptar las máximas cautelas como declara reiteradamente la jurisprudencia de la Dirección General. Y si bien el mecanismo de la condición resolutoria es claro, su regulación legal es raquítica.

## VIII

El Presidente del Tribunal Superior de Castilla-León, tras solicitar en diligencia para mejor proveer el contenido de la sentencia de 25 de mayo de 1990 del Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 46, así como certificación registral de la situación dominical y cargas de la finca objeto de la compraventa, dictó auto de fecha 14 de octubre de 1991, en el que confirmó la nota del Registrador para estimar necesario en base a los artículos 1-3.º, 34, 28-2.º, 82-2.º, todos ellos de la Ley Hipotecaria y 175 de su Reglamento, que la extinción del derecho de dominio de «Aguas Minero-Medicinales de Sanabria, Sociedad Anónima», producida de forma *ipso jure*, no puede afectar a terceros que no han tenido la oportunidad de intervenir en el procedimiento resolutorio ni se le ha dado la opción de manifestar lo que a su derecho convenga. Al no habersele notificado la resolución contractual o ser emplazado en el declarativo ordinario.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.504 del Código Civil; 10, 11, 20, 23, 24, 34, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria; 58, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de 17 de septiembre de 1985.

1. La cuestión planteada en el presente recurso es la de decidir si la sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado exclusivamente contra el comprador por la que se declara resuelta la compra, al no haberse pagado oportunamente el precio aplazado, es título suficiente para la cancelación no sólo de la inscripción en favor del demandado sino también de los asientos posteriores relativos a actos dispositivos que éste realizara ulteriormente, habida cuenta que en la compra se previó expresamente que la falta de pago del precio daría lugar a la resolución de pleno derecho del contrato conforme al artículo 1.504 del Código Civil; que dicha previsión fue oportunamente reflejada en el Registro de la Propiedad y que, al tiempo de entablarse la demanda, la finca en cuestión figuraba ya inscrita a favor de un tercero que traía causa del comprador.

La cuestión ciertamente, dista de ser sencilla. La escasa regulación que el ordenamiento dedica a la denominada condición resolutoria explícita, así como una precipitada y no infrecuente asimilación de ésta figura con la hipoteca (con impropio oscurecimiento de las sustanciales diferencias que median entre ambas) no contribuye a facilitar su solución.

2. Sostiene el recurrente que la cancelación pretendida constituye un supuesto de cancelación automática por cuanto la titularidad del comprador y la de los subadquirentes que de él traen causa han quedado extinguidas desde que se produce el impago y el preceptivo requerimiento al deducido, teniendo la declaración judicial, en su caso, una función meramente declarativa de la concurrencia de los presupuestos que provocaron automáticamente la resolución.

3. Ciertamente, quienes adquieren el dominio o cualquier otro derecho real sobre un bien sujeto a la restricción resolutoria del artículo 1.504 del Código Civil, oportunamente publicada en el Registro, conocen -o pueden conocer- la situación claudicante a que queda sujeta su adquisición y a ellos incumbirá, si desean conservar su derecho, tomar la iniciativa para que la obligación garantida tenga cumplimiento en los términos estipulados (adoptando en sus respectivos negocios adquisitivos las previsiones oportunas a fin de evitar el doble pago), sin que puedan pretender que el efecto resolutorio, en caso de incumplimiento, quede supeditado a la reiteración en su favor del requerimiento contemplado en el precepto citado. Pues exigir la reiteración, sobre implicar una alteración de la esencia y modo de desonvolvimiento de la garantía resolutoria en los términos en que fue configurado, por la actuación unilateral de uno de los contratantes (cfr. artículo 1.257 del Código Civil) y con grave menoscabo de la posición del vendedor, no se conciliaría con la permanencia de la titularidad pasiva de la deuda garantizada en la persona del comprador. Y no cabe estimar en favor de dicha reiteración el tratamiento jurídico dispensado al tercer poseedor del bien hipotecado en caso de ejecución hipotecaria, pues no debe olvidarse que la hipoteca persigue la satisfacción del acreedor mediante la realización judicial del bien afecto una vez producido el incumplimiento de la obligación garantida, y por ello no resulta perturbador en el juego de la garantía estipulada conceder al tercer poseedor la posibilidad de evitar esa ejecución y conservar su derecho si verifica el pago a cuya consecución se encamina la ejecución misma; en cambio, la

denominada condición resolutoria explícita no persigue, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, la enajenación forzosa del bien afecto, sino su recuperación por el vendedor y restablecimiento de la situación patrimonial preexistente a la celebración del negocio por no haberse desenvuelto en los términos previstos.

4. Por otra parte, es indudable que producida la resolución del contrato de compraventa al amparo del artículo 1.504 del Código Civil, quedan extinguidos de pleno derecho no sólo el derecho del comprador, sino también el de todos los adquirentes posteriores que de él traigan causa; así resulta de los artículos 9-2.º, 23, 34, 37, 82-2.º, 107-10 de la Ley Hipotecaria, y 59, 174-I, 175-6.º del Reglamento Hipotecario.

5. No obstante lo anterior, no puede desconocerse que para el desenvolvimiento de la resolución contemplada en el artículo 1.504 del Código Civil, no basta que conste la mera voluntad en tal sentido del vendedor -como ocurre en hipótesis próximas, como la del ejercicio del retracto convencional, o del derecho de opción de compra, etc., sino que es preciso, en todo caso, que conste la efectiva concurrencia de los presupuestos de hecho de la resolución, que no resultan del Registro, ya que es principio básico de nuestro sistema registral que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria), no pudiendo ser rectificadas, como norma general, sino con el consentimiento de su titular o con la subsidiaria resolución judicial (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), lo que determina que para la cancelación de los asientos relativos al derecho del comprador y a los de quienes de él traigan causa, sea preciso que se acredite fehacientemente la realidad de todos los presupuestos sobre los que se asienta la resolución (vid artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, y 56, 175-6.º, 238 y 239 del Reglamento Hipotecario), siendo evidente la insuficiencia de la sola admisión de los mismos por parte del titular de un asiento ya extinguido por transferencia (cfr. artículo 76 de la Ley Hipotecaria), dado el limitado alcance de la confesión (vid artículo 1.232 del Código Civil).

6. No cabe estimar en contra que, puesto que la prueba del cumplimiento de las obligaciones corresponde a quien la alega (artículo 1.214 del Código Civil), la inexistencia de la oportuna consignación registral del pago (vid artículo 58 del Reglamento Hipotecario) exime al vendedor de la carga de la prueba del impago, pues sobre no ser éste el único presupuesto de hecho de la resolución, y no poder equiparar el silencio registral con la inexistencia del extremo no inscrito (dada la voluntariedad de la inscripción), en nuestro sistema registral el postulado general es precisamente el inverso, esto es, se precisa la demostración fehaciente de la mutación jurídico-real cuya inscripción se pretende (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), postulado cuyo vigor se acentúa en el caso debatido, tanto por tratarse de la cancelación de asientos registrales, como por la propia naturaleza de la resolución que se produzca al amparo del artículo 1.504 del Código Civil, pues el pleno reconocimiento de su eficacia presupone, según reiterada jurisprudencia, la conformidad de los interesados o la subsidiaria declaración judicial.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 28 de mayo de 1992.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**16145** ORDEN de 4 de mayo de 1992 sobre cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, con fecha 22 de febrero de 1991, sobre adjudicación de la Administración de Loterías número 1 de Alfafar (Valencia).

Visto el testimonio de la sentencia dictada por la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo con fecha 22 de febrero de 1991, en el recurso de apelación interpuesto por la Administración General del Estado y por don Vicente Juan Benau contra la sentencia de la Sala Segunda de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Valencia de 21 de octubre de 1988 que estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Enrique Belloch García, contra las resoluciones del ilustrísimo señor Subsecretario del Ministerio de Economía y Hacienda de 11 de marzo de 1986 adjudicando, entre otros a don Vicente Juan Benau, la Administración de Loterías de la localidad de Alfafar y contra la desestimación expresa del recurso de reposición interpuesto por resolución de 9 de abril de