

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3480** *Resolución de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 2 por la que se suspende la inscripción de un acta de resolución de un contrato de compraventa autorizada por una notaria de Sevilla.*

En el recurso interpuesto por el representante de la sociedad «Cuerotex Pilatex, S.L.U.» contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, don Antonio Carapeto Martínez, por la que se suspende la inscripción de un acta de resolución de un contrato de compraventa, autorizada por la notario de Sevilla doña María del Carmen Alonso Bueyes.

#### Hechos

I

Mediante escritura de fecha 10 de enero de 2007, autorizada por el notario de Sevilla, don Fernando Salmerón Escobar, con número 35 de su protocolo, se otorgó compraventa de una urbana sita en Pilas con el conjunto de aditamentos y maquinarias que están situadas en la misma, por la que «Cuerotex Pilatex, S.L.U.» vendió la totalidad del conjunto a la sociedad «Gaetec Pma S.A.», por el precio de 4.200.000 euros, estableciéndose como forma de pago la siguiente: 362.068,97 euros mediante cheque bancario nominativo en ese mismo acto, y el resto del precio, esto es, la cantidad de 3.837.931,03 euros, parte mediante transferencias trimestrales a una cuenta de Banco Urquijo para hacer frente a un préstamo hipotecario que había sido hecho a la sociedad «Illanes Peña, S.A.», –socio único de la entidad vendedora «Cuerotex Pilatex, S.L.U.»– que estaba garantizado con una hipoteca sobre la finca vendida, y otra parte del precio mediante pagarés aplazados, con los que se amortizaba el resto de ese precio; en garantía del pago del precio aplazado, se estableció condición resolutoria explícita del tenor siguiente: «la falta de pago a su vencimiento de dos plazos consecutivos o tres alternos del precio antes pactado, dará lugar a la resolución de la venta de pleno derecho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1504 del Código Civil, pactándose la condición resolutoria para tal evento, con tal que la parte vendedora notifique notarialmente a la compradora la resolución del contrato si dicha compradora no contesta dentro del mismo acta en el término de cinco días laborables a contar desde la diligencia, pagando las cantidades vencidas y no satisfechas. En el caso de resolución, la parte compradora perderá el veinte por ciento de las cantidades satisfechas hasta la fecha, que quedarán en poder de los vendedores en concepto de cláusula penal y ocupación de la finca durante ese tiempo... La simple exhibición de pago de la totalidad del precio servirá como documentación acreditativa de la cancelación de la condición resolutoria pactada». La citada finca estaba gravada con la mencionada hipoteca en garantía de un préstamo hecho a la entidad «Illanes Peña, S.A.» –socio único de la vendedora «Cuerotex Pilatex, S.L.U.»–, cuyo acreedor es el Banco Urquijo, por importe de 2.103.000 euros de principal, del que la parte compradora ha estado respondiendo frente a la entidad acreedora con transferencias de las amortizaciones, desde el otorgamiento de la escritura hasta julio de 2009.

En julio de 2009, planteada por la entidad compradora –«Gaetec Pma, S.A.»– la imposibilidad de hacer frente a los plazos pactados, así como a las cantidades pendientes del mencionado préstamo hipotecario, –en ese momento de 1.314.375 euros de saldo pendiente– mediante escritura autorizada por la notario de Sevilla, doña María del

Carmen Alonso Bueyes, el día 20 de octubre de 2009, con el número 1403 de su protocolo, se otorgó por las dos entidades, dación en pago parcial de deuda, novación del importe del crédito pendiente y constitución de condición resolutoria a la que concurrieron consintiendo tanto la compradora –«Gaetec Pma, S.A.»– como la vendedora –«Cuerotex Pilatex, S.L.U.»– y la entidad acreedora –Banco Urquijo–, y aunque no figura en el expediente se entiende que intervendría también «Illanes Peña, SA.»; en esta escritura, «Gaetec Pma, S.A.» se obligó al pago de la cantidad pendiente del préstamo garantizado con la hipoteca que se menciona en el epígrafe de cargas que grava la finca reseñada anteriormente –saldo pendiente del préstamo de 1.314.375 euros–; dicha hipoteca lo era a favor de «Banco Urquijo, Sabadell Banca Privada, S.A.», en garantía de un préstamo originario de 2.103.000 euros de principal, formalizada en escritura ante el notario de Sevilla don Juan-Gualberto Pemán Medina, de 22 de octubre de 2004; por la escritura de 20 de octubre de 2009, «Gaetec Pma, S.A.» asumía como deudora solidaria junto con «Illanes Peña, S.A.» la deuda pendiente de ese préstamo hipotecario y quedaba obligada al pago del saldo pendiente de la misma; en esa escritura también se pactó una modificación y ampliación de la cláusula resolutoria antes reseñada, por la que el impago de dos cuotas consecutivas de dicha hipoteca, ya fuesen de intereses o principal, por la deudora principal del citado préstamo –«Illanes Peña, S.A.»–, daría lugar a la resolución, de forma que si se viera requerida al pago por Banco Urquijo, entonces «Illanes Peña, S.A.» procedería a requerir notarialmente a «Gaetec Pma, S.A.» para que hiciese frente al pago de las cantidades impagadas, y si en un plazo de cinco días desde dicho requerimiento, «Gaetec Pma, S.A.» no hiciese frente al pago de las cantidades adeudadas, se notificaría resolución de la compraventa de 10 de enero de 2007; en caso de falta de pago, se produciría la resolución de la venta con pérdida del 100% de las cantidades entregadas. Como consecuencia de esta escritura se hizo dación en pago de deuda por «Gaetec Pma, S.A.» a favor de «Cuerotex Pilatex, S.L.U.» de forma que la finca pertenece en proindiviso a ambas en proporción distinta: «Cuerotex Pilatex, S.L.U.» el 35,71% y «Gaetec Pma, S.A.» el 64,29%.

El 27 de julio de 2011, «Illanes Peña, S.A.» requirió de pago y a «Gaetec Pma, S.A.» en escritura autorizada por la notaria de Sevilla, María del Carmen Alonso Bueyes, con número 1695 de su protocolo, notificándose por el notario de Dos Hermanas, don Álvaro Rico Gámir, el día 18 de agosto de 2011.

Habiendo transcurrido 5 días desde la notificación realizada, en virtud de las condiciones pactadas en la condición resolutoria mencionada, mediante acta autorizada por la notario de Sevilla doña María del Carmen Alonso Bueyes, otorgada por don J. J. I. M., en representación de la sociedad «Cuerotex Pilatex, S.L.U.», de fecha 14 de septiembre de 2011, con el número 2921 de orden de su protocolo, se declara resuelta la escritura de compraventa de 10 de enero de 2007 ante el notario de Sevilla, don Fernando Salmerón Escobar, con número 35 de su protocolo. En la misma resulta que se procederá a la notificación de la resolución por los medios oportunos de la resolución de la compraventa.

## II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2 el día 11 de octubre de 2011, y fue objeto de calificación negativa de 18 de octubre, que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Mediante escritura autorizada por el notario de Sevilla don Fernando Salmerón Escobar el día 10 de enero de 2007, número de protocolo 35, la entidad «Cuerotex Pilatex, S.A.», vendió a la entidad «Gaetec PMA, S.A.», la finca 6.277 de Pilas. Del precio de la venta, fue entregada una cantidad y en cuanto al resto del precio quedó aplazado, constituyéndose en garantía del pago del precio aplazado condición resolutoria explícita a favor de la vendedora, con cláusula penal. La escritura causó la inscripción 128 de la citada finca en el Registro de la Propiedad. Mediante escritura de dación en pago parcial, novación y constitución de condición resolutoria, autorizada el día 20/10/2009, por la

Notario María del Carmen Alonso Bueyes, número de protocolo 1.403, la entidad vendedora “Cuerotex Pilatex, S.A.”, y la compradora “Gaetec PMA, S.A.”, acuerdan la modificación de la escritura antes citada, constando en la misma que del precio aplazado, la parte compradora ha pagado la cantidad de 1.817.689,65 euros. Esta escritura fue subsanada mediante la escritura autorizada en Sevilla, el día 21 de mayo de 2010, por la misma Notario, número de protocolo 2.224, en la que de forma sucinta, la entidad “Gaetec PMA, S.A.”, y “Cuerotex Pilatex, S.L.U.”, consienten en la cancelación parcial de la condición resolutoria que gravaba toda la finca vendida, en cuanto a la participación indivisa del treinta y cinco enteros con setenta y una centésimas por ciento –35,71%–, que adquiere “Cuerotex Pilatex, S.L.U.”, al coincidir en cuanto a dicho porcentaje, la condición de vendedor y adquirente. “Gaetec PMA, S.A.” y “Cuerotex Pilatex, S.L.U.”, aclaran y precisan que la cantidad que garantiza la condición resolutoria novada es de un millón trescientos catorce mil trescientos setenta y cinco euros –1.314.375 euros–, cantidad que será pagada mediante el abono por parte de “Gaetec PMA, S.A.”, de las cuotas de la hipoteca que gravan la finca. La citada escritura y la subsanación causaron la inscripción 148 de la citada finca, quedando inscrita a favor de la entidad “Gaetec PMA, S.A.” una participación indivisa del 64,29% gravada con condición resolutoria a favor de “Cuerotex Pilatex, S.L.U.” –previa cancelación parcial y novación–, y a favor de la entidad “Cuerotex Pilatex, S.L.U.”, una participación indivisa del 35,71%, gravada con condición resolutoria a favor de “Gaetec PMA, S.A.”, en los términos que más ampliamente consta en la citada inscripción. Mediante el acta calificada, la entidad “Cuerotex Pilatex, S.L.U.”, previo requerimiento de pago realizado mediante escritura autorizada por la misma notario, con fecha 27/07/2011, número de protocolo 1695, manifiesta que ha transcurrido el plazo de cinco días pactados en la condición resolutoria desde el requerimiento de pago, sin que el pago se haya producido, y declara resuelta la escritura de compraventa de fecha 10 de enero de 2007. En el otorgamiento segundo, se expresa que –en virtud del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, se le comunicará a “Gaetec Pma, S.A.”, por los medios oportunos el requerimiento de pago, y en su caso, la resolución de la compraventa–. Defectos Subsanables: 1) Falta acreditar el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente, sin deducción alguna por cláusula penal. 2) Del acta de requerimiento no resulta acreditado que el adquirente tenga conocimiento de la resolución de la compraventa. 3) Cumplidos los requisitos anteriores, la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio la condición resolutoria, se practicará con respecto a la participación indivisa del 64,29%, propiedad de la entidad adquirente. Fundamentos de Derecho: 1) Falta acreditar el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente, sin deducción alguna por cláusula penal. Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 28 y 29 de junio de 2011, declaran que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 19 de junio de 2007) que entre los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil (y no sólo para la cancelación de las cargas posteriores) se incluye el de que se aporte junto con el título del vendedor y la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, sin oposición de aquél (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario) –o bien, en el caso de resolución judicial, el testimonio de la correspondiente sentencia–, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de “restituirse de lo que hubiera percibido”, en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por

su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6 RH). Ha de tenerse en cuenta que los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita por la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria, pudiendo si así les interesa pagar lo que falte (cfr. artículo 1158 del Código Civil), pues una vez producida la resolución ha de considerarse retroactivamente que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente. Así lo ha declarado el Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 11 de octubre de 1995) al afirmar que la resolución produce sus efectos “ex tunc” y no “ex nunc”, de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traigan causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513.6, 529 y 1124 del Código Civil y 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado sobre el mismo (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995). Pero ello no quiere decir que los terceros hayan de soportar necesariamente cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata con esta cautela de evitar que a espaldas de terceros, transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la resolución, disminución de las cantidades a consignar, etcétera) en menoscabo de la posición que corresponde a aquellos. En definitiva, la consignación trata de tutelar no sólo el interés del comprador cuya titularidad se resuelve o de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición resolutoria, sino el de cualquiera que pueda proyectar algún derecho sobre las reseñadas cantidades aunque el comprador ya no sea titular de la finca. Es a la cantidad consignada y no a la finca a la que se trasladan los derechos preexistentes y contra la que se podrá dirigir las acciones de exigencia de responsabilidades (cfr. artículo 1911 del Código Civil) que puedan corresponder a los legitimados para ello como consecuencia del efecto de subrogación real u objetiva que se deriva de la propia resolución. En caso de no existir cargas posteriores, la consignación se producirá a favor del transmitente. No puede acogerse favorablemente la alegación de la recurrente en el sentido de que la consignación, para resultar procedente, debe haber sido pactada en el título de la compraventa, pues tal consignación viene impuesta con carácter imperativo por el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario a fin de permitir la reinscripción de la finca a favor del vendedor y la cancelación de la inscripción causada por la compraventa y las demás inscripciones y anotaciones posteriores, como consecuencia del deber de restitución recíproca de las respectivas prestaciones recibidas a que se refiere el artículo 1123 del Código Civil. Y todo ello sin perjuicio de las deducciones que sobre tales prestaciones pueda eventualmente acordar el juez, en los casos de resolución declarada por sentencia judicial, al tiempo de su restitución o consignación, por haber sido pactadas en el título en concepto de cláusula penal, por compensación por el uso de la cosa durante el periodo intermedio entre la entrega de la misma y su devolución por consecuencia de la resolución o por cualquier otro concepto que resulte legalmente procedente, deducciones que en este caso no han sido acordadas en la sentencia cuyo testimonio ha sido objeto de calificación. Respecto de la cláusula penal que se haya estipulado para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento. Las Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988, 28 de marzo de 2000, recogidas en la Resolución de 19 de junio de 2007, declaran que no cabe la deducción de la cantidad que deba ser consignada, basándose en dicha cláusula, por cuanto puede tener lugar a la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil, sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrá existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo ser de momento determinada. 2) Del acta de requerimiento no resulta acreditado que el adquirente tenga conocimiento de la resolución de la compraventa. Debe cumplimentarse el acta. Conforme a las Resoluciones antes citadas, es requisito esencial para lograr la reinscripción de la finca a nombre del transmitente que tiene a su favor la condición resolutoria, la notificación judicial o notarial

hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, sin oposición de aquél (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario). Resolución de 24 de abril de 2010. En el presente caso, no resulta del acta de requerimiento que el adquirente haya tenido conocimiento de la resolución de la venta, puesto que, según la propia acta –se le comunicará por los medios oportunos el requerimiento de pago, y en su caso, la resolución de la compraventa–, sin que se observen diligencias posteriores (artículos 202, 203 y 204 Reglamento Notarial) respecto de la manera en que se haya producido la notificación, identidad de la persona con la que se haya entendido la diligencia, o posible contestación o posible oposición del adquirente dentro del plazo reglamentario. Por otra parte, en el acta se hace referencia al –requerimiento de pago, y en su caso resolución de la compraventa–. En cuanto a la notificación o requerimiento, el Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente que tiene que ser un requerimiento o notificación (artículo 11 LH) resolutoria, es decir, un requerimiento en el que el vendedor manifiesta al comprador su voluntad de dar por resuelto el contrato, ante la falta de pago de precio en el plazo convenido; no siendo suficiente, a los efectos de este precepto, un requerimiento que contenga una simple reclamación del pago del precio. 3) Cumplidos los requisitos anteriores, la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria, se practicará con respecto a la participación indivisa del 64,29%, propiedad de la entidad adquirente. Ello es debido a la novación de la condición resolutoria inicial, previa cancelación parcial, quedando inscrita a favor del adquirente la citada participación indivisa. Parte dispositiva: A la vista de las causas impeditivas relacionadas en los Hechos y en base a los fundamentos de derecho legales y reglamentarios, a la jurisprudencia y a la doctrina de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se citan, Acuerdo: 1) Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos señalados en los hechos, de carácter subsanable. (artículo 65 Ley Hipotecaria) en tanto en cuanto, no se rectifiquen o subsanen los errores advertidos. No se ha practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado. 2) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. 3) Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente. (artículo 323 Ley Hipotecaria). Recursos: Esta calificación (). Sanlúcar la Mayor, a dieciocho de octubre de dos mil once. El Registrador. (Firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador). Fdo: Antonio Carapeto Martínez»

## III

El 18 de octubre de 2011, fue notificada la calificación negativa al notario autorizante y al presentante; el segundo procedió a retirar el título junto con la documentación complementaria. No se solicitó la calificación sustitutoria en el plazo reglamentario establecido por la Ley.

## IV

El día 15 de noviembre de 2011 don J. J. I. M. representante de la entidad «Cuerotex Pilatex, S.L.U.» interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente:

1. Que ni por los notarios autorizantes de las escrituras reseñadas, ni por el registrador en sus inscripciones se ha advertido a la recurrente que en el caso de ejercicio de la resolución como consecuencia de la cláusula resolutoria, sería necesario consignar en una entidad financiera el importe recibido por el vendedor, ni que fuese necesario hacer notificación notarial por el transmitente al adquirente, y tampoco que la oposición del adquirente pudiese paralizar la resolución. Por lo que alega su indefensión jurídica.

Que de haber sido el transmitente advertido o informado de esas circunstancias, no se hubiese formalizado la compraventa o hubiesen sido otras las condiciones del contrato (sic).

2. Que es inconcebible que habiendo sido aceptada por el adquirente la cláusula resolutoria y la posible resolución en su caso para el supuesto de incumplimiento, se condicione el efecto de esa resolución a la oposición del obligado al pago, así como que se exija de nuevo notificación al adquirente para que acepte sin oposición la resolución de la transmisión verificada (sic).

3. Que la parte transmitente sufre un daño y perjuicio en el caso de que el adquirente incumpla lo pactado, dejando de pagar y además no se allane o se niegue o se oponga a la resolución del contrato de compraventa. Esto le obliga a reclamar judicialmente, lo que conlleva un largo periodo de tiempo, o el quebranto que supondría depositar el importe recibido, inmovilizado en un depósito en entidad financiera y con la incertidumbre añadida de los Tribunales de Justicia (sic).

## V

El 16 de noviembre de 2011 se notifica al notario autorizante la interposición del recurso para que realice las alegaciones que estime oportunas; y con fecha 18 de noviembre de 2011, tiene entrada en el Registro, acta de manifestaciones otorgada el 17 de noviembre de ese año, ante el notario de Dos Hermanas, don Álvaro Rico Gámir, con número 2268 de orden de su protocolo, por la que la entidad «Gaetec Pma, S.A.» se opone a la resolución solicitada, sin que este documento, por su fecha posterior, hubiese sido tenido en cuenta en la calificación negativa que nos ocupa.

Mediante escrito con fecha de 29 de noviembre de 2011, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 2 de diciembre de 2011).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1123, 1124, 1154, 1158 y 1504 del Código Civil; 11, 18, 19 bis y 107 de la Ley Hipotecaria; 59 y 175.6 del Reglamento Hipotecario; 202, 203 y 204 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993 y 20 de febrero, 16 de marzo y 11 de octubre de 1995; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000, 19 de junio de 2007, 24 de abril de 2010 y 28 y 29 de junio de 2011.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por el acreedor de la cláusula resolutoria, pactada en la escritura que da origen al título de transmisión por el que se aplaza una parte del precio, y en el que se garantiza esa parte del precio aplazado con cláusula resolutoria explícita para el caso de incumplimiento; concurre en el proceso de ejercicio de la facultad resolutoria, que la parte acreedora del precio no ha hecho la consignación expresamente exigida en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario; además también ocurre que no consta en el momento de presentarse el documento de resolución, que el acreditado tenga conocimiento de la resolución de la compraventa; si bien posteriormente a la calificación del registrador, se presenta en el Registro acta de manifestaciones otorgada por el acreditado en la que se opone a la resolución de la compraventa, lo que supone un argumento más, pero a la vez determinante –si bien la falta de consignación por sí sola paralizaría la resolución– para que no se pueda practicar la resolución de la compraventa si no es por resolución judicial.

2. Es reiterada la doctrina del Centro Directivo en el sentido mencionado en el fundamento de Derecho anterior; si bien resumiendo la doctrina constante de esta Dirección General, los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los siguientes: 1. Debe aportarse el título del vendedor (Cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; 2. La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave, (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); 3. El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (Cfr. artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario). Respecto de la cláusula penal que se haya estipulado para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, no cabe deducción alguna de la cantidad que deba ser consignada, basándose en la cláusula, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrá existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota del registrador.

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

Madrid, 25 de enero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.