

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

6118 *Resolución de 5 de marzo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Sant Feliu de Llobregat n.º 1 por la que se suspende la inscripción de una escritura de condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don José Miguel y don Francisco Joaquín E. P., en representación de «Catalana Aragonesa Patrimonial, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat número 1, doña María Eugenia Herrero Oliver, por la que se suspende la inscripción de una escritura de condición resolutoria.

Hechos

I

Por el notario de Barcelona, don Jaime Manuel de Castro Fernández, se autorizó el día 9 de marzo de 2007, con el número 1.020 de protocolo, escritura por la que la compañía «Global Inversiones Europeas, S.L.» y la compañía «Catalana Aragonesa Patrimonial, S.A.» manifiestan lo siguiente: que en virtud de otra escritura autorizada el mismo día, número de protocolo 1.017, la sociedad «Global Inversiones Europeas, S.L.» ha adquirido de la compañía «Catalana Aragonesa Patrimonial, S.A.» seis fincas por título de permuta mixta. Que mediante otra escritura autorizada igualmente el mismo día, número 1.018 de protocolo, la adquirente ha procedido a agrupar las seis fincas. Que mediante otra escritura del mismo día, número 1.019 de protocolo, se ha constituido hipoteca en beneficio de «Caja General de Ahorros de Granada». Que en la primera de dichas escrituras de permuta mixta ha quedado aplazado de pago por parte de la cesionaria «Global Inversiones Europeas, S.L.» a favor de la cedente determinada cantidad de dinero. Que igualmente la cesionaria se ha obligado a construir, entregar y adjudicar a favor de «Catalana Aragonesa patrimonial, S.A.» cinco pisos de protección pública, tres pisos de precio concertado, trece pisos de renta libre y veinticinco plazas de aparcamiento. Que los comparecientes tienen la voluntad de «garantizar el pago del precio aplazado y la entrega de las cantidades indicadas». A continuación los comparecientes pactan que la falta de entrega del precio aplazado y de las entidades indicadas dará lugar de pleno derecho a la resolución del contrato mixto de permuta. Pactan que para que tenga lugar la resolución será preciso que «Catalana Aragonesa Patrimonial, S.A.» requiera fehacientemente por pago a «Global Inversiones Europeas, S.L.» de forma que transcurrido el plazo de quince días, «sino consta en la misma acta, se entenderá resuelta la condición». Finalmente, «Catalana Aragonesa Patrimonial, S.A.» reconoce el rango preferente de la hipoteca reseñada y «de las futuras novaciones o constitución de otras hipotecas nuevas». «Catalana Aragonesa Patrimonial, S.A.» se obliga a posponer la condición resolutoria que se constituye a las operaciones de ampliación o constitución de garantías hipotecarias indicadas.

Se acompaña a la anterior documentación la escritura de permuta mixta de igual fecha y número 1.017 de protocolo. En dicha escritura se establece que la contraprestación que deberá satisfacer la cesionaria, «Global Inversiones Europeas, S.L.» consiste en determinadas cantidades de dinero y la entrega de las entidades antes especificadas que resultarán de la construcción. Se añade lo siguiente: «La superficie, ubicación y emplazamiento de cada una de dichas entidades resulta del plano protocolizado en esta escritura como anexo número dos». Constan protocolizados a continuación, sin que en

ninguno de ellos se haga referencia a su número de orden, los siguientes tipos de documentos: documentos del Ayuntamiento de Sant Feliu de Llobregat relativos a una licencia de actividades, notas simples del registro relativas a las fincas permutadas y cedidas, recibos del impuesto sobre bienes inmuebles, certificaciones catastrales y gráficas de las fincas, recibos de transferencias emitidos por «Caja General de Ahorros de Granada» así como copia de diversos cheques, recibos de provisión de fondos para cancelación de cargas, cinco planos del edificio a construir en los que se especifican las entidades, con su superficie, ubicación y régimen aplicable. No existe plano relativo a la planta donde se ubiquen las plazas de aparcamiento. Existe un último documento protocolizado, en el que aparecen varios recuadros denominados «vivienda protegida», «vivienda precio concertado», «vivienda renta libre» y «plazas de parking». Cada recuadro, salvo el último, se divide a su vez en dos grupos de recuadros en los que se lee GIE y CAPSA, respectivamente y a cuyo lateral se lee número de planta e indicaciones del siguiente tenor, 4B, 5B... etc. En el último recuadro se lee «CAPSA, 25 plazas. Las numeradas correlativamente de la 1 a la 25 y ambas inclusive». La suma de las anteriores referencias encuadradas en el espacio reservado a CAPSA da el siguiente resultado: vivienda protegida: cinco; vivienda precio concertado: tres; vivienda renta libre: quince. Se da la circunstancia de que la referencia 2B, se encuentra tanto en el recuadro correspondiente a «vivienda protegida» como en el recuadro correspondiente a «vivienda renta libre». En el documento constan diversas firmas sin que tengan atribuida autoría alguna.

Junto con los anteriores documentos se acompañó el acta de subsanación autorizada por el notario de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial el día 23 de octubre de 2007 en la que, entre otras cuestiones sin relevancia para el presente expediente, se hace constar: «por consiguiente la hipoteca y la condición resolutoria documentadas respectivamente en los protocolos 1019 y 1020, se constituyen sobre la finca que ha quedado descrita, puesto que no tiene acceso al registro la futura descripción de finca».

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de San Feliu de Llobregat número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número 1 de Sant Feliu de Llobregat. Calificación registral. Sant Feliu de Llobregat, a 14 de noviembre de 2011. Antecedentes de hecho. Primero. La escritura que causó el asiento arriba referenciado fue presentada en este Registro con fecha siete de septiembre de dos mil once, motivando dicho asiento número 2243 del Diario 245, cuyo texto es el siguiente: 1610/2011. Don J. V. J. en nombre de G&V Assessors Barcelona, presenta a las 11 horas 15 minutos de hoy una escritura de fecha 9 de marzo de 2007 autorizada por el Notario de Barcelona don Jaime Manuel de Castro Fernández, n.º 1020 de protocolo, subsanada mediante acta de fecha 23 de Octubre de 2.007 autorizada por el Notario de Barcelona don Jaime Manuel de Castro Fernández, n.º 3807 de protocolo, en las que la sociedad «Global Inversiones Europeas S.L.» constituye condición resolutoria a favor de la compañía «Catalana Aragonesa Patrimonial S.A.» sobre la finca registral número 28.993 de Sant Feliu de Llobregat, resultante de la agrupación de las fincas registrales números 4.406, 4.407, 4.408, 4.409, 4.410 y 4.131 de Sant Feliu de Llobregat, cuya condición resolutoria se constituye para garantizar el cumplimiento de la contraprestación pactada en la escritura de permuta por la que la citada sociedad «Catalana Aragonesa Patrimonial S.A.» cedió las fincas indicadas a favor de «Global Inversiones Europeas S.L.». Se acompaña la indicada escritura de cesión en permuta de fecha 9 de marzo de 2.007 autorizada por el Notario de Barcelona don Jaime Manuel de Castro Fernández, n.º 1017 de protocolo. Segundo. En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: 1.º No quedan suficientemente identificadas las entidades futuras cuya entrega se pacta como contraprestación del contrato de permuta instrumentado en la escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Jaime Manuel de Castro

Fernández el día nueve de Marzo de dos mil siete, n.º 1017 de protocolo, y que por la presente se garantiza con condición resolutoria. Del cuadro que se acompaña debidamente protocolizado en la escritura de cesión en permuta del que resultan las fincas que se adjudicará a la sociedad «Catalana Aragonesa Patrimonial S.A.» no resultan las características descriptivas de las futuras entidades del edificio a construir que se configuran como contraprestación por razón del contrato de permuta. 2.º Existe confusión o falta de claridad en los términos en que se redacta el otorgan primero en cuanto al acta notarial a que en el mismo se hace referencia al no concretar que es lo que no ha de constar en dicha acta... La frase queda incompleta. 3.º No quedan suficientemente identificadas las cargas posteriores en relación a las cuales se pacta la posposición de rango, por lo que las referencias que a dicha posposición se hacen en la escritura calificada carecen de transcendencia real, sus efectos son meramente obligacionales por lo que no acceden al Registro. Fundamentos de Derecho: Primero. Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo. En el presente caso, no se practica la operación registral solicitada del referido documento por los motivos expresados en el anterior antecedente de hecho segundo: I. Conforme al principio de especialidad y a lo dispuesto por el artículo 1.º de la Ley 23/2001 de cesión de finca o edificabilidad a cambio de construcción futura «el contrato de cesión de una finca... a cambio de la adjudicación de una construcción futura requiere, en el momento de formalizarlo, que se determinen las viviendas, los locales... de una edificación, que se constituya el régimen de propiedad horizontal como identificación necesaria». Lo cual y aún cuando no se entienda literalmente en el sentido de que el contrato de cesión y la división horizontal deban ser coetáneos, o que la división horizontal sea requisito esencial del contrato de permuta, lo que si queda claro es que el legislador exige que con objeto de determinar las entidades futuras que deban entregarse al cedente del solar, que se describan dichas entidades conforme a las previsiones del edificio proyectado y en la forma y con los requisitos de la legislación sobre propiedad horizontal. Es decir, deben especificarse desde luego las características descriptivas de las futuras entidades del edificio a construir que se configuren como contraprestación tales como superficie, emplazamiento, cuota... II. No acceden al registro las cláusulas confusas o faltas de claridad. (art. 98 del RH). Los términos en que se redacta la condición resolutoria en el otorgan 1.º de la escritura resultan confusos en cuanto que incompletos, ya que no resulta de su redactado que es lo que no ha de constar en el acta notarial a que el mismo se refiere para que se entienda resuelta la condición. Aclarar en su caso si lo que no ha de constar en el acta es la oposición a que se refiere el art. 7.b) de la Ley de 31 de diciembre de 2001 para que opere la resolución automática del contrato. III. Los reconocimientos de rango preferente de hipotecas nuevas sobre la finca y la posposición de la condición resolutoria que se constituye por la escritura calificada, respecto de operaciones de ampliación o de constitución de garantías hipotecarias, no reúne los requisitos que el artículo 241 del Reglamento Hipotecario establece para que la posposición pueda pactarse con carácter real. La posposición de hipoteca constituye una de las manifestaciones de negociación del rango hipotecario. La posposición de hipoteca se regula por el artículo 241 del Reglamento Hipotecario y dicho precepto determina los requisitos necesarios para que dicha posposición pueda tener efectos registrales. Si bien el precepto hace referencia a la posposición de hipoteca por otra hipoteca futura la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 1979 entendió aplicable dicho precepto a la posposición de condición resolutoria por hipoteca futura, siempre que conforme al principio de especialidad se determinen los requisitos básicos de la hipoteca futura que señala el precepto. La posposición del rango que se hace constar en el Registro produce unos efectos frente a terceros, por ello el principio de especialidad impide su constancia registral sin el cumplimiento de unos requisitos mínimos de identificación y plazo de

inscripción del derecho futuro. Tercero. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento. Cuarto. Esta calificación será notificada (...) Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación Doña María Eugenia Herrero Oliver, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat número 1, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan del apartado segundo de los antecedentes de hecho antes consignados; y 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del título hasta la subsanación en su caso, de los defectos advertidos, desestimando la solicitud de su inscripción. Queda prorrogado el asiento de presentación (...) Contra esta calificación (...) El registrador (firma ilegible). María Eugenia Rivero Oliver».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Miguel y don Francisco Joaquín E. P. en representación de la entidad «Catalana Aragonesa Patrimonial, S.A.» interponen recurso en virtud de escrito de fecha 12 de diciembre de 2011, en el que alegan, resumidamente, lo siguiente: Que en el título de permuta mixta, escritura número 1.017 de protocolo, se indicaba que parte del precio lo constituían las entidades a entregar en el futuro con identificación de las mismas con los correspondientes planos, descripción y detalle; Que si dicho título fue suficiente para inscribir la cesión debería ser igualmente suficiente para inscribir la condición resolutoria pues de lo contrario la inscripción de permuta adolecería de nulidad; Que la calificación no es consecuente con la previa inscripción de la escritura de permuta mixta lo que deja a la cedente en situación de indefensión; Que el pacto de condición no ofrece duda ya que la única referencia a un acta es la que es objeto de la estipulación primera que se refiere a la falta de entrega del precio aplazado y de las entidades indicadas por lo que no existe confusión ninguna; y, Que solicitan finalmente la inscripción de la condición resolutoria y la reinscripción de la finca resultado de la agrupación a favor del cedente.

IV

El notario autorizante, don Jaime Manuel de Castro Fernández, llevó a cabo las alegaciones que estimó oportunas. La registradora, por su parte emitió, informe el día 19 de enero de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo y ratificándose en su calificación. Se ha llevado a cabo una diligencia de mejor proveer por este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1124 y 1504 del Código Civil; 1, 10, 11, 13, 21, 23, 40, 98 y 144 de la Ley Hipotecaria; 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; la Ley 5/2006, de 10 de mayo, de Código Civil de Cataluña, libro quinto; la Ley 23/2001, de 31 de diciembre, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura de Cataluña; artículos 9, 13, 51, 58 y 240 del Reglamento Hipotecario; 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, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995 y 31 de enero de 2001; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de noviembre de 1978, 5 de octubre de 1994, 16 de mayo y 19 de noviembre de 1996, 24 de octubre de 1998, 5 de enero de 1999, 31 de marzo de 2001, 1 y 13 de julio y 8 de

septiembre de 2005, 13 de febrero, 10 de mayo y 26 de octubre de 2007, 7 de mayo y 24 de junio de 2009, 9 de marzo, 10 de diciembre de 2010, 25 de enero de 2012 y 28 de febrero de 2012 (1.ª y 2.ª).

1. El escrito de recurso limita su objeto a las dos primeras cuestiones señaladas en la calificación por lo que a ellas ha de ceñirse esta resolución. Es preciso aclarar igualmente que no puede tenerse en cuenta la petición que en el inciso final del escrito de recurso se hace en referencia a la reinscripción a favor del cedente puesto que del expediente no resulta documentación al respecto, ni calificación, ni el recurso se refiere a la misma salvo en dicho inciso final por lo que deberá ser, en su caso, objeto de otro procedimiento.

2. Delimitado el objeto de este expediente es preciso aclarar las circunstancias de hecho relevantes para este expediente. El día 9 de marzo de 2007 se autorizan una serie de cuatro escrituras. Por la primera de ellas, número 1.017 de protocolo, determinada sociedad cede a otra sociedad un total de seis fincas pactándose como contraprestación la entrega de dinero y de un número determinado de viviendas y plazas de garaje que el cesionario se obliga a construir y entregar en plazo determinado. Esta escritura es objeto de inscripción de dominio a favor del cesionario especificándose en la nota de despacho lo siguiente: «no practicándose inscripción alguna por lo que respecta al derecho a la obra futura de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del reglamento hipotecario». Por la segunda, número 1.018, la cesionaria procede a agrupar las fincas adquiridas formando una nueva. Por la tercera, 1.019 de protocolo, la cesionaria constituye hipoteca en garantía de un préstamo. Por la cuarta, número 1.020 de protocolo, las partes pactan condición resolutoria en garantía del cumplimiento por el cesionario de las obligaciones pendientes de pago y derivadas de la primera de ellas, número 1.017 de protocolo. Es ésta cuarta escritura de condición resolutoria la que da lugar a este expediente y la que ha sido objeto de calificación negativa por los motivos especificados más arriba.

Con posterioridad se autoriza un acta de subsanación en la que se aclara que la condición resolutoria se constituye sobre la finca agrupada.

3. El recurso no puede prosperar. No pueden confundirse los distintos planos en los que juega la aplicación de los artículos 10 y 11 de la Ley Hipotecaria. El primero de ellos exige que en la inscripción se deje constancia del precio y de la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago. El ordenamiento contempla esta constancia como un mero dato de hecho que se refleja en el Registro pero del que no deriva efecto real ninguno (vid. artículos 11 y 37.4 b) de la Ley Hipotecaria, y 51.7 de su Reglamento, y Resolución de 5 de octubre de 1994). Por el contrario si, conforme a las previsiones del artículo 11 de la misma Ley Hipotecaria, las partes dan a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita su inscripción en el Registro provoca su plena oponibilidad frente a terceros adquirentes. Esta eficacia real produce la plena sujeción del pacto de *lex comisorias* a las exigencias derivadas del ordenamiento hipotecario; de aquí que el propio artículo 11 exija la distribución del precio aplazado en el supuesto de que sean dos o más las fincas transmitidas y que aquél quede determinado en el asiento registral de modo que los eventuales terceros puedan conocer en toda su extensión la situación que les es oponible (vid. artículo 51.6.ª del Reglamento Hipotecario).

4. Como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo en múltiples ocasiones (vid. «Vistos», en especial a partir de la Resolución de 17 de noviembre de 1978, reiterada por otras muchas) la inscripción del pacto de condición resolutoria explícita implica 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 adquirente 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. Estos efectos rigurosos del pacto de condición resolutoria explícita conllevan la exigencia de que las circunstancias en que se ha de desenvolver, en su caso, resulten de forma indubitada de los asientos registrales (artículo 13 de la Ley Hipotecaria).

Sólo si los presupuestos en que ha de desenvolverse el juego del pacto de condición resolutoria explícita constan debidamente en los asientos registrales será posible, que en caso de cumplirse o no la condición, la mutación jurídico real pueda reflejarse en el Registro con efectos frente a terceros. Si la condición se incumple porque el adquirente ha realizado el pago de acuerdo con lo pactado, y a falta de consentimiento del vendedor, sólo podrá reflejarse dicha circunstancia y proceder a la cancelación si constan en el Registro las circunstancias que permitan acreditarlo (vid. Resolución de 1 de julio de 2005) o el plazo final (vid. Resolución de 26 de octubre de 2007) o el plazo de caducidad pactado (Resolución de 12 de abril de 2003). Por el contrario, si la condición se cumple por impago del adquirente, el reflejo de la mutación jurídico real que implica la resolución sólo podrá reflejarse en el Registro cuando se acredite que se han cumplido los presupuestos previstos por el ordenamiento para ello (Resoluciones de 9 de marzo y 10 de diciembre de 2010, entre otras).

5. Las anteriores consideraciones son igualmente aplicables cuando la prestación del adquirente consiste total o parcialmente en especie y en especial cuando se trata de un supuesto de entrega de presente a cambio de cosa futura. Como tiene declarado este Centro Directivo en los supuestos de permuta de finca por obra futura el derecho del cedente puede configurarse como real, si se constituye una comunidad especial sobre el objeto cedido, o como un mero derecho personal en cuyo caso su reflejo registral sólo tendrá eficacia frente a terceros si se garantiza en alguna de las formas previstas en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 13 de julio de 2005). En este segundo supuesto, si la opción elegida es el pacto de condición resolutoria explícita y el objeto de la prestación lo constituyen entidades determinadas de un edificio a construir, deberán ser individualizadas de forma que sea indubitado el contenido de la prestación. De conformidad con su ley reguladora esto implica la determinación de su número de orden, superficie, linderos y anejos pues son estas circunstancias las que identifican e individualizan los elementos individuales y el contenido de la prestación del cesionario (en Cataluña vid. artículo 553-9 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo de Código Civil de Cataluña, libro quinto y artículo 1 de la Ley 23/2001, de 31 de diciembre, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura). De este modo pueden verse satisfechas las exigencias de protección de los eventuales terceros que de este modo conocerán, confiando en los pronunciamientos tabulares, la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito (Resolución de 13 de febrero de 2007). Sólo así se asegura que los terceros interesados podrán tener la posición prevista en el ordenamiento asegurando tanto el perfecto conocimiento de las circunstancias inscritas que puedan menoscabar su derecho como poniéndoles a salvo de cualquier acción de las partes (cedente y cesionario) que altere el contenido de la prestación en menoscabo de sus derechos (alteración de la prestación, modificación o sustitución de los objetos a entregar... vid. Resolución 19 de junio de 2007) o una acción unilateral del cedente en perjuicio de sus derechos en un momento en el que el cesionario primero ya carece de interés.

6. En el supuesto que ha provocado este expediente las referencias que el título contiene sobre el objeto de la prestación del adquirente son manifiestamente insuficientes para considerarlo debidamente individualizado e identificado. Las partes se remiten a un plano que consta protocolizado y ciertamente en el mismo constan las circunstancias necesarias para individualizar todos y cada uno de los elementos que en los mismos aparecen reflejados. Pero ni consta plano alguno relativo a las plazas de aparcamiento que permita identificarlas ni en los planos protocolizados se determina qué unidades en concreto serán las que deberán ser objeto de entrega a la entidad cedente. El documento protocolizado a que se ha hecho referencia en los hechos que tiene una relación de entidades relacionadas y que puede considerarse, de acuerdo a los criterios de una razonable interpretación, como relación de elementos individuales que han de entregarse al cedente muestra no obstante tales deficiencias (repetición de una entidad, número de viviendas señaladas superior al pactado) que no es posible fijar en los términos que han quedado expuestos de forma indubitada cual sea el contenido de la obligación del cesionario y por tanto de la condición resolutoria explícita pactada.

7. Respecto de la segunda cuestión planteada en el escrito de recurso y que hace referencia al defecto señalado con el número dos, tal y como consta en los hechos las partes pactan en la escritura objeto de presentación que para que tenga lugar la resolución será preciso que «Catalana Aragonesa Patrimonial, S.A.» requiera fehacientemente por pago a «Global Inversiones Europeas, S.L.» de forma que transcurrido el plazo de quince días, «sino consta en la misma acta, se entenderá resuelta la condición». La registradora rechaza la inscripción porque a su juicio adolece de claridad suficiente al no resultar expresado qué es lo que no debe constar en el acta. Determinado el objeto de recurso por la calificación del registrador, a este aspecto debe limitarse este expediente.

Como se afirmó en las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de febrero de 2012 (1.^a y 2.^a), es cierto que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 17 y 19 de julio de 2006, 26 de junio de 2007, 2 de marzo de 2009 y 16 de octubre de 2010), el correcto ejercicio de la función calificador del registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud u omisión del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo u omitido y cuál el dato correcto. Ahora bien, lo que no se puede es trasladar a la registradora la responsabilidad de la subsanación de la omisión padecida en el presente caso respecto de una cuestión que no puede ser resuelta por vía meramente interpretativa para dar por supuesto qué debe constar en el acta de requerimiento para entender resuelta la condición. Por tanto, es razonable la exigencia de que sea subsanada la omisión indicada, pues el contenido del acta habrá de ser en su día objeto de calificación a efectos de cancelar la condición resolutoria y practicar o no la reinscripción a favor del cedente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos de los fundamentos anteriores.

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

Madrid, 5 de marzo de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.