

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11919 *Resolución de 16 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una instancia en la que se solicita la reinscripción del dominio a nombre del cedente por concurrir causa de resolución pactada en una permuta de solar por obra futura.*

En el recurso interpuesto por don L. M. F., en nombre y representación de la mercantil B.L.L., S.L., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, doña Carmen Rosa Pereira Remón, por la que se deniega la inscripción de una instancia en la que se solicita la reinscripción del dominio a nombre del cedente por concurrir causa de resolución pactada en una permuta de solar por obra futura.

Hechos

I

Se presenta una instancia otorgada por don L. M. F., en nombre y representación de la mercantil B.L.L., S.L., en virtud de la cual se pretende reinscribir el dominio del 50% de tres fincas registrales permutadas a favor del cedente por incumplimiento de las condiciones previstas en una permuta de solar por obra futura. La registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número uno, doña Carmen Rosa Pereira Remón, deniega la inscripción solicitada por considerar que la cláusula invocada no legitima la resolución del contrato por una sola de las partes, siendo necesaria la intervención del titular registral, máxime cuando el propio contrato excluía la resolución en caso de fuerza mayor.

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número uno, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«(...) Se presenta en esta Oficina por don L. M. F. instancia suscrita en esta capital por el mismo en representación de la entidad mercantil "B.L.L., S.L." el día 26 de febrero de 2.020, junto con escritura de transmisión de fincas con contraprestación diferida, otorgada ante el notario que fue de esta capital don Juan José Esteban Beltrán, el 2 de abril de 2.004, número 289 de protocolo, a las 14:46 horas del 26 de febrero de 2.020, causando el asiento de presentación 252 del Diario 210, bajo el número de entrada 820.

Previa la calificación del documento que precede, conforme a lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, la Registradora de la Propiedad ha resuelto denegar la práctica de la inscripción, por apreciar la existencia de los defectos impositivos que se expresan a continuación, ordenados en Hechos y Fundamentos de Derecho.

Hechos:

1. En la instancia presentada, la mercantil "B.L.L., S.L.", tras exponer que el 50% de las registrales 1.066, 1.068 y 8.933 de este Distrito, -fincas con códigos registrales únicos 38012000458814, 38012000458821 y 38012000458838-, fueron transmitidas a la entidad «R.M., S.L.» y que las mismas quedaron gravadas con condición resolutoria a

favor de la vendedora para el caso de que no se iniciara la edificación en el plazo concedido de doce años, acompañando certificado municipal acreditativo del cumplimiento de los requisitos objetivos pactados por las partes con trascendencia real, haciendo hincapié en que la resolución no es por incumplimiento, sino por el hecho objetivo de no haberse iniciado la edificación, conforme a lo dispuesto en la Estipulación Quinta bajo la rúbrica "Plazo máximo de eficacia del contrato", solicita la toma de razón registral del ejercicio de la resolución, mediante la inscripción de la propiedad a nombre de la mercantil "B.L.L., S.L.", así como, para el caso de suspensión de la inscripción instada, se anote preventivamente el ejercicio de la resolución.

Al documento presentado acompaña certificación municipal de la que resulta literalmente, en relación a las licencias de obras obtenidas en el ámbito de actuación del Partido: "no consta en los archivos de esta gerencia la concesión de licencia alguna".

Segundo. Del documento presentado, así como de las inscripciones 4.ªs de las citadas fincas, resulta literalmente lo siguiente:

"Segundo: En contraprestación, 'R.M., S.L.', se obliga a entregar a 'B.L.L., S.L.', un diecisiete por ciento de las obras que se ejecuten sobre las fincas objeto de esta escritura, con arreglo a los siguientes pactos: (...) c) (...) 'R.M., S.L.', se obliga a solicitar las licencias de obras correspondientes en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. Obtenida la Licencia sobre determinado solar, se obliga a iniciar las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la licencia, y a continuarlas a ritmo normal y sin interrupción hasta la entrega de lo que corresponda a 'B.L.L., S.L.', siempre dentro del plazo establecido en la propia licencia. En caso de retraso en el cumplimiento de los plazos pactados, 'R.M., S.L.', tendrá derecho a una prórroga de hasta seis meses, pagando a 'B.L.L., S.L.', en concepto de indemnización, la cantidad de seis mil euros por cada mes o fracción de mes de retraso. Transcurrida la prórroga, 'B.L.L., S.L.', podrá ejercitar la condición resolutoria que más adelante se establece. No se considerarán incumplimiento los retrasos debidos a fuerza mayor u otras causas no imputables a 'R.M., S.L.'."

Cuarto. Condición Resolutoria. El incumplimiento de la obligación de entrega dentro de los plazos pactados, asumida en esta escritura por parte de 'R.M., S.L.', facultará a 'B.L.L., S.L.', para exigir su cumplimiento o resolver este contrato. En caso de optar por la resolución del contrato, lo notificará fehacientemente a 'R.M., S.L.'. El incumplimiento podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad mediante acta notarial en la que se haga constar el estado de las obras que no estén terminadas, o por certificación del Ayuntamiento acreditativa de no haberse solicitado u obtenido licencia de obras. Una vez presentado en el Registro de la Propiedad el documento que, en cada caso, acredite el incumplimiento, 'B.L.L., S.L.' podrá ocupar por sí sola las fincas afectadas por el incumplimiento. Resuelto el contrato 'B.L.L., S.L.', recuperará la propiedad de las fincas transmitidas o de aquellas otras en que figure inscrita en el Registro de la Propiedad la presente condición resolución por procedencia de las aquí transmitidas, sin obligación de devolver cantidad alguna de la suma que tiene recibida como anticipo a cuenta, que conservará en concepto de indemnización de daños y perjuicios. Si la resolución tuviere lugar después de haberse cumplido lo pactado respecto a determinadas obras o solares, éstas no resultarán afectadas por la resolución del contrato y conservarán toda su eficacia, ya que, con arreglo a lo antes estipulado, cada aplicación del contrato a determinada obra o solar será objeto de una liquidación por separado, con liberación de esa obra o solar de la presente condición resolutoria. (...)

Quinto. Plazo máximo de eficacia del contrato. En todo caso, transcurridos doce años desde la fecha de firma de esta escritura, quedará sin efecto lo aquí pactado respecto de las fincas descritas en esta escritura o de las que sustituyan en el Proyecto de Compensación, o de aquella parte de ellas sobre las cuales no exista al cumplirse dicho plazo una construcción que se esté realizando conforme a una licencia de obras vigente."

Tercero. Expuesto cuanto antecede, se deniega la inscripción solicitada de conformidad con los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Primero. Al amparo del párrafo primero del art. 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. Tal y como resulta de nuestra Ley Hipotecaria, habiéndose pronunciado sobre ello reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1), y los mismos sólo pueden ser cancelados con el consentimiento de su titular o por medio de una resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconoce algún derecho, tal y como resulta de los artículos 40, 82 y 220 de dicha Ley.

Asimismo, tal y como ha reconocido nuestro Centro Directivo, la facultad resolutoria ha de ser interpretada restrictivamente. El enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada a favor del vendedor ha de ser examinado en su aplicación con todo tipo de cautelas, a fin de salvaguardar los derechos de todos los interesados, y evitar en lo posible que el vendedor pueda, sin intervención de los Tribunales, decidir unilateralmente una cuestión tan delicada (Resoluciones de fechas 9-3-2.010, 10-07-2.013, 25-03-2.014, 16-10-2.014 y 2-12-2.015). Es preciso que las circunstancias en que se ha de desenvolver, si llegara el caso, consten de forma indubitada en el título y, por extensión, en los asientos registrales, ya que sólo así se conseguirá que la condición pueda desplegar todos sus efectos frente a terceros.

En particular, la Resolución de 9 de marzo de 2010, resalta la fehaciencia indubitada con que hay que probar el hecho determinante del cumplimiento de la condición, no cumpliéndose en el caso objeto de la Resolución el requisito, máxime cuando no había sido notificado el titular registral, sin que la prueba pueda quedar al arbitrio de una de las partes (1256 del código Civil). Dicha prueba es uno de los puntos más controvertidos de la técnica hipotecaria, por ser necesario para ello atender a hechos y circunstancias que se desenvuelven fuera del Registro, tal y como señaló la Resolución de 23 de septiembre de 1.996, que cita la doctrina de la de 7 de octubre de 1.929.

Asimismo, la Resolución de 12 de febrero de 2.015, pone de manifiesto la importancia de la notificación notarial o judicial para proceder a la resolución del contrato, únicos medios adecuados para que el notificado pueda defender sus intereses, titular registral que va a quedar desprovisto de su finca. La Resolución de 10 de julio de 2.013 señala que la notificación al comprador es una pieza clave en el mecanismo resolutorio al cumplir una doble función: sirve para comunicar de forma fehaciente la resolución; al mismo tiempo, es un mecanismo de defensa para éste, pues le permite oponerse a la resolución, alegando las causas que estime pertinentes.

De lo expuesto en los Hechos resulta la confusa redacción de los términos del contrato, del que, si se lee detenidamente lo transcrito, no resulta expresamente la determinación de un plazo para la entrega, contemplándose la posibilidad de que concurra fuerza mayor. Igualmente contiene prescripciones relativas a la condición resolutoria, respecto de la que se impone la notificación fehaciente al comprador y se contempla la posible existencia de cantidades dadas a cuenta. En una Estipulación aparte se recoge el plazo máximo de doce años de eficacia del contrato, sin regular el mecanismo a través del cual procedería la constancia en el Registro de la Propiedad de dicha ineficacia, pretendiendo el presentante que sea suficiente la instancia suscrita unilateralmente por la parte vendedora, junto con la certificación municipal, que se limita a señalar que no consta concesión de licencia alguna en los archivos municipales respecto del ámbito de actuación del Partido.

Por todo ello, por los efectos derivados de la resolución, respecto de la que no se previó la constancia registral con una simple instancia de la parte vendedora, la operativa de la misma, de no mediar la conformidad de la otra parte, habida cuenta de los términos de redacción del contrato, requerirá inexcusablemente su ejercicio en vía judicial, y es en tal sede donde se ventilarán todas las cuestiones que procedan, esto es causas y liquidación de las relaciones entre las partes que, como bien señala el firmante de la instancia presentada, quedan fuera del Registro y no pueden ser tenidas en cuenta en el margen de la calificación registral.

Esta/s falta/s se califica/n de no subsanable/s, por lo que no se toma la anotación por defecto subsanable solicitada.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la precedente nota (...)

Santa Cruz de Tenerife a 8 de abril de 2020.

La registradora.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. F. interpuso recurso el día 8 de julio de 2020, con arreglo a las siguientes alegaciones:

«1. Que por escrito presentado en ese Registro a las 14:46 horas del pasado 26 de febrero (que causó el asiento 252 del Diario 210, entrada número 820) instó la toma de razón registral del ejercicio de la condición resolutoria inscrita, toda vez que se acreditaban los extremos objetivos pactados con carácter real, y que debía consistir en la inscripción de la propiedad a nombre de la mercantil B.L.L., S.L., solicitando para el caso de suspensión de la inscripción instada, la anotación preventiva del ejercicio de la referida resolución.

2. Que por escrito de Calificación fechado el 8 de abril y notificado a esta parte el 8 de junio se vino a calificar negativamente por defecto que considera no subsanable por, en definitiva, "no se previó la constancia registral [de la resolución] con una simple instancia de la parte vendedora" (sic). No compartiendo la referida nota de calificación, no sólo por no tratarse de una venta sino de una permuta de suelo por obra futura, y existiendo previsión expresa de resolución inscrita en el Registro con detalle suficiente para su ejercicio imparcial ante la acreditación de circunstancias objetivas, es que procede interponer contra la misma el presente recurso gubernativo previsto en los artículos 66 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria ante la Dirección General de fe pública y seguridad jurídica, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho (que para su mejor relación con la nota de calificación se articulan siguiendo aquella):

Primero. Conforme con el fundamento de Derecho primero de la Resolución de la Registradora de la Propiedad Dña. Carmen Rosa Pereira Remón, registradora del Registro de la Propiedad n.º 1 de los de Santa Cruz de Tenerife. Debe señalarse que el artículo 18 LH refiere los medios de conocimiento con los que se instruirá el Registrador en su labor, teniendo obligación de resolver conforme a ellos. Es evidente que la realidad completa no puede contenerse en los libros del Registro, pero si la información suficiente para con base en ellos articular un sistema de defensa de lo inscrito, de publicidad registral, que no puede verse ineficaz como consecuencia de requerir una valoración más allá de los propios asientos... Precisamente eso es lo que parece hacerse cuando tras recordarse en el fundamento primero la obligación de los registradores de calificar bajo su responsabilidad los títulos que se les presenten ex art. 18 LH, indica (fundamento segundo) que "los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales" (art. 1 LH). Nadie duda de lo uno ni de lo otro... pero lo que no puede resultar lo segundo

es una falta de asunción de responsabilidad por los registradores, un abandono de la función que les es propia.

Segundo. Se ha aplicado y respetado en el ejercicio de la resolución la doctrina que la propia nota de calificación invoca, por lo que es a la misma a la que debe acudir.

Efectivamente, lo referido en el ordinal primero no está reñido con que existan circunstancias en las que de los asientos del registro y de la documentación presentada se constaten dudas razonables que impidan la calificación sin un análisis que acuda a otros elementos, como después veremos; pero desde luego ni esa puede ser la regla, ni ocurre en el presente caso. Cuando se inscribe, previa calificación, una condición resolutoria, cuyos términos se consideran claros por las partes, y por el Registrador que accede a su inscripción, permitiendo aquella en dichos términos (por cuanto cumple los principios de especialidad y exactitud), lo es porque, en línea de principio, la condición resolutoria es ejercitable en los términos inscritos. Caso contrario se echa por tierra buena parte de la eficacia del Registro, y de la confianza que los ciudadanos legítimamente depositan en dicha Institución. Lejos de dudarse de las condiciones resolutorias deben considerarse correctas por cuanto han sido inscritas, en tanto se cumplan los requisitos de acreditación objetiva de su concurrencia, en los términos inscritos.

El principio de legitimación registral permite a quien en el Registro aparece con facultades para ello, ejercitar los derechos y aún pedir la rectificación de los asientos. Y nada tiene que decir un (por poner un ejemplo) acreedor hipotecario frente a un derecho anterior que conoce y le perjudica, en tanto no se pacte la posposición de rango de la condición resolutoria respecto a la hipoteca, técnica bien conocida por las entidades de crédito y, aun no siendo el caso aquí, evidencia que. Lo que no puede hacerse es interpretar la Ley Hipotecaria de modo que la protección del crédito se realiza ultra vires, sin permitir el juego del principio de legitimación registral y limitando el ejercicio de los derechos, aún anteriores, al ejercicio judicial del mismo. La acción resolutoria existe y pertenece al anterior titular dominical (artículo 38 LH) en los términos del asiento respectivo, por lo que alcanza a quienes acceda con posterioridad al registro (artículo 37 primero LH). Debemos señalar que es dicho ejercicio de un derecho inscrito el que se articula, en los términos que resultan del propio registro. Aunque la nota de calificación cita otras cuestiones, nada tienen que ver con el supuesto fáctico.

Tercero. Entrando en el fundamento segundo de la Calificación, debe distinguirse el ejercicio de un derecho inscrito de lo que es una cancelación de derechos inscritos o rectificación registral, para lo que ciertamente se requiere el consentimiento del titular o resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconoce algún derecho, tal y como resulta de los artículos 40, 82 y 220 de" la Ley Hipotecaria. No estamos ante dicho supuesto.

Aceptamos la interpretación restrictiva de la facultad resolutoria, pero no la imposibilidad de la aplicación del régimen de autotutela pactado en el título, calificado previamente e inscrito. Se señala que la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de Fe Pública y Seguridad jurídica) así lo viene señalando, a fin de salvaguardar los derechos de los interesados, con cita de diversas Resoluciones en las que posteriormente entraremos. Lo que desde luego no puede aceptarse es que dicha protección de indeterminados interesados se realice sin señalar los intereses de qué interesado debidamente inscrito se están protegiendo, y que no se realice ponderación alguna entre dichos supuestos intereses y los del titular que ejercita un derecho inscrito. O, si se prefiere, más que ponderación de intereses tal vez convenga hablar aquí de determinar si existen dudas en la determinación del supuesto de hecho que determina la resolución, bien en su constancia registral bien en su verificación práctica. Ninguna duda en uno u otro sentido se ha vertido en la Resolución que se combate, lo que referiremos más extensamente.

Cuarto. Adecuación del ejercicio de la resolución a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de Fe Pública y seguridad Jurídica) invocada por la Registradora en defensa de su nota.

La referida Nota de Calificación dedica dos párrafos a destacar algunas de las Resoluciones de la Dirección General que menciona en apoyo de su denegación. El primero de ellos por lo que se refiere a la prueba del hecho determinante de la Resolución (9 de marzo de 2010, 23 de septiembre de 1996, y la que ésta cita de 7 de octubre de 1929).

El segundo párrafo cita Resoluciones referidas a la importancia de la notificación notarial (12 de febrero de 2015, y 10 de julio de 2013). No resultan en absoluto de aplicación al presente supuesto, por cuanto no hay duda alguna de la perfecta notificación, habiendo servido tanto de comunicación fehaciente como de medio de defensa del titular dominical, sin que su oposición contenga sin embargo argumento alguno admisible, ni tal manifiesta ni recoge la Calificación impugnada.

Quinto. En puridad la única argumentación de la calificación es que "de lo expuesto en los Hechos resulta confusa la redacción de los términos del contrato", sin embargo, tal supuesta falta de concreción se refiere a que "no resulta la determinación de un plazo para la entrega" (entendemos que por pensar que la resolución se vincula a un término que se pacta como esencial, lo cual no tiene porqué ser el único motivo de resolución), así como a que se contempla "la posibilidad de que concurra fuerza mayor" que, evidentemente tendrá que ser alegada y justificada de contrario (en otros términos, no tiene que pactarse la exclusión de la fuerza mayor para que la cláusula resolutoria sea clara ni para que se acredite en los exigidos términos indubitados. "Añade que respecto de la condición resolutoria "se impone la notificación fehaciente al comprador", lo cual no hace sino recoger ya en el propio pacto la doctrina de esa Dirección General, lo que habla de su redacción conforme y cuidadosa, habiéndose producido tal notificación según se entiende acreditado; y por último, señala que "se contempla la posible existencia de cantidades dadas a cuenta". Se olvida que no estamos ante una compraventa, sino ante una permuta de suelo por obra futura en la que no existen obligaciones principales de pago cuyo reintegro condicione la devolución de la cosa (es más, en el propio título se habilita al cedente del suelo a recuperar por sí su posesión, tras la notificación al titular registral, cedido). No es necesario entrar en la ponderación de que es el constructor quien asume la totalidad de los riesgos de su propia gestión, en consonancia con que es el cedente del suelo el que asume el riesgo de que no llegue a existir el bien futuro, puesto que entrega en la confianza de una correcta gestión. Si alguna obligación adicional surge para las partes, será entonces objeto del correspondiente procedimiento, pero no ha de serlo la resolución. Tras todo ello viene a concluirse en el último párrafo de la Calificación, lo siguiente:

"Por todo ello, por los efectos derivados de la resolución, respecto de la que no se previó la constancia registral con una simple instancia de la parte vendedora, la operativa de la misma, de no mediar la conformidad de la otra parte, habida cuenta de los términos de redacción del contrato, requerirá inexcusablemente su ejercicio en vía judicial, y es en tal sede donde se ventilarán todas las cuestiones que procedan, esto es causas y liquidación de las relaciones entre las partes que, como bien señala el firmante de la instancia presentada, quedan fuera del Registro y no pueden ser tenidas en cuenta en el margen de la calificación registral". Sin embargo, han sido tenidas en cuenta pese a la claridad de cuanto consta en el Registro, impidiendo el ejercicio de una acción que en su día fue calificada como de posible inscripción en sus términos, que objetiviza la resolución por la inexistencia de actos de edificación certificados por la Administración Pública (inexistencia de licencias), tal como previo el contrato, quedando todo lo demás, extraregistral, excluido del ámbito de la calificación registral, tal como determinan los artículos 18 y 19 de la Ley hipotecaria y 98 a 1000 del Reglamento para su ejecución, sin perjuicio de que tales efectos (especialmente en lo que refiere a los documentos notariales a calificar ex art. 143 del Reglamento Notarial, redactado por el real Decreto 45/2007, de 29 de enero) "podrán ser negados o desvirtuados por los jueces y tribunales... en el ejercicio de sus competencias". La interpretación recién reproducida, ni es fiel al texto del título aportado, ni coherente con la calificación en su fía efectuada al inscribir la cláusula resolutoria, ni realiza una aplicación adecuada de la doctrina que invoca, que no resulta

sino en la constatación de la plena conformidad a aquella de la resolución ejercitada, dicho todo ello con el debido respeto y en términos de estricta defensa.

Por todo ello,

Solicito de la Sra. Registradora la rectificación de la calificación realizada en el curso del trámite del artículo 327.VI de la Ley Hipotecaria, o subsidiariamente y con práctica de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley hipotecaria, de conformidad con lo prevenido en el párrafo III del artículo 323 de la misma, mientras se sustancie su resolución, que proceda en los términos del párrafo VII de dicho artículo, dando traslado de este escrito con los documentos unidos y cuantos se refieren en dicho artículo; y, de la Dirección General, la revocación de la nota de calificación, accediendo a la toma de razón del ejercicio de la resolución practicada, en los términos inicialmente instados.»

IV

La registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número uno, doña Carmen Rosa Pereira Remón, emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 3, 1123 y 1504 del Código Civil, 13, 59, 82 y 175.6.a del Reglamento Hipotecario, las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 y 31 de julio de 1995, 10 de mayo de 2001, 14 de febrero de 2003, y 27 de septiembre de 2007, y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de noviembre de 1978, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero, y 2 y 4 de febrero de 1988, 19 de julio de 1994, 8 de mayo de 2003, 19 de junio de 2007, 10 de diciembre de 2010, 25 de enero de 2012 y 16 de enero de 2019.

1. Se discute en este expediente si es posible la reinscripción del dominio a favor del transmitente en una permuta de solar por obra futura al concurrir una causa de resolución prevista en el contrato e inscrita en el Registro («transcurridos doce años desde la fecha de firma de esta escritura...no exista...una construcción que se esté realizando conforme a una licencia de obras vigente»). Se acompaña a la instancia un certificado municipal del que resulta que no consta la concesión de licencia alguna.

La registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número uno deniega la inscripción solicitada por entender necesaria la intervención del titular registral. Alega que de la confusa redacción del contrato de permuta no resulta claramente que se haya estipulado un plazo para la entrega, que el mismo excluye el incumplimiento en caso de fuerza mayor, que no se pactó el mecanismo a través del cual se dejaría constancia de dicha ineficacia en el Registro y que no consta notificación fehaciente al permutante.

El recurrente lo rechaza y sostiene que la intervención del titular registral es innecesaria pues la resolución pretendida es en ejercicio de un derecho inscrito y además alega en su recurso que el titular sí fue notificado.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, conviene señalar que de la redacción del contrato de permuta de solar por obra futura a que se refiere el presente expediente, resultan previstas dos vías para su resolución: a través del ejercicio de la condición resolutoria expresamente pactada en la cláusula cuarta o por vía del denominado «plazo máximo de eficacia del contrato» que prevé la disposición quinta y que constituye también un supuesto de condición resolutoria. El contrato excluye el incumplimiento en caso de fuerza mayor o concurrencia de otras causas no imputables a «R.M., S.L.».

3. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado (cfr. Sentencia de 31 de julio de 1995) que el artículo 1504 del Código Civil es aplicable a la permuta de solar a cambio de pisos en edificio futuro siempre que se haya pactado condición resolutoria explícita.

En consecuencia, ha de aplicarse en el presente supuesto la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo relativa a dicho precepto. Y en

este sentido, y como declaró la Resolución de 17 de noviembre de 1978, «el enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada a favor del vendedor, ha de ser examinada en su aplicación con todo tipo de cautelas, a fin de salvaguardar los derechos de todos los interesados, y evitar en lo posible que el vendedor pueda, sin intervención de los Tribunales, decidir unilateralmente una cuestión tan delicada».

Como señalan las Resoluciones de este Centro Directivo de 19 de junio de 2007 y de 10 de diciembre de 2010 –referidas a un contrato como el actual, de cesión de solar a cambio de parte de la obra futura–, 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); y, 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 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). Todo ello implica que el importe que en tal caso se haya consignado podrá ser disminuido al ser concretada la moderación pertinente de la cláusula penal.

4. En este expediente, el recurrente alega en su escrito que el permutante sí fue notificado, pero tal afirmación no fue acreditada al tiempo de presentar la instancia y, por tanto, no pudo ser tenida en cuenta por la registradora en su calificación (Cfr. artículo 326 L.H.)

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y en consecuencia confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 16 de septiembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.