

La condición resolutoria explícita: tratamiento registral y sustantivo*

Registered condition subsequent: civil law and mortgage law aspects

por

FERNANDO AZOFRA VEGAS
Uría Menéndez Abogados, SLP

RESUMEN: Mediante la condición resolutoria explícita, el vendedor con precio aplazado obtiene una eficaz herramienta de protección frente al incumplimiento, que le permite resolver la venta, y readquirir el bien, con efectos *ex tunc*, mediante la mera notificación judicial o notarial de su voluntad de resolver. Tratándose de una compraventa de inmueble, desde la inscripción de la condición resolutoria explícita en el Registro de la Propiedad, su ejercicio será oponible *erga omnes*, pese a que no constituye un derecho real de garantía. Como convención accesoria a una compraventa

* Tras la remisión de este trabajo a la RCDI, se ha publicado en el BOE (nº 261, de 30 de octubre de 2019, pp. 120202 a 120256) la RDGRN de 29 de agosto de 2019. A nadie se le escapará que este artículo es tributario del recurso que dio lugar a dicha resolución (y también del que dio lugar a la RDGDEJ de 25 de julio de 2019, que es el mismo). La DGRN estima íntegramente el recurso, y revoca la nota de calificación, justo al contrario que la DGDEJ, que desestima totalmente el recurso y confirma la nota de calificación. Al margen de cuál de esas dos resoluciones es la conforme con el derecho (algo sobre lo que albergo pocas dudas), resulta lamentable que los ciudadanos de un estado de derecho asistan al espectáculo de leer en los diarios oficiales dos pronunciamientos de dos órganos administrativos, de supuesta competencia técnica, meridianamente contradictorios entre sí. Afortunadamente en este caso, los tribunales van a poder expurgar del ordenamiento la resolución errada.

de inmueble, las partes son libres de determinar la ley aplicable a la compraventa y a la condición resolutoria explícita, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.5 Código civil. Cabe la exclusión voluntaria del derecho civil catalán, incluso aunque el inmueble radique en Cataluña, sin que lo establecido en el artículo 621-54 del Código civil de Cataluña tenga aplicación imperativa. Cuando se combina la condición resolutoria explícita con una cláusula penal por la totalidad o parte del precio pagado por el comprador, que se establece expresamente por las partes como sanción en cualquier caso de cumplimiento total, parcial, irregular o tardío del precio aplazado, ha de permitir al vendedor reinscribir el bien a su favor, sin consignar cantidad alguna a favor del comprador o los titulares registrales posteriores (o consignando apenas el precio recibido no afectado por la cláusula penal), incluso aunque el comprador y los terceros no se aquieten o no consientan la resolución, sin necesidad de esperar al refrendo judicial de la resolución.

ABSTRACT: By means of a registered condition subsequent, the seller accepting a deferred purchase price is entitled to a powerful remedy against default whereby it may unwind the sale and reacquire the relevant asset, with retroactive effects (ex tunc), by delivering a judicial or notarial termination notice to the purchaser. Should the object of the sale be real estate, upon the registration of the registered condition subsequent at the land registry, the seller shall be entitled to reacquire the asset from the purchaser or from any third parties, despite the registered condition subsequent does not qualify as an in rem security interest. As an ancillary convention to a real estate sale, the contract parties are free to choose the law applicable to the sale and to the registered condition subsequent, as per article 10.5 of the Civil code. The parties may freely exclude the application of the Catalan civil code, even if the asset is located in Catalonia, the provisions under article 621-54 of the Catalan Civil code not being mandatorily applicable. When the registered condition subsequent is combined with a penalty in the amount of all or part of the purchase price from time to time paid by the purchaser, to be triggered as in case of late, full or partial default by the purchaser, the registered condition subsequent will enable the seller to reacquire the asset, without redelivering to the purchaser (or any other registered title-holders) any portion of the purchase price already settled (or just redelivering the portion of the already paid purchase price exceeding the agreed-upon penalty), even if the purchaser (or any other registered title-holders) fail(s) to accept the asset transfer-back, without first obtaining judicial endorsement of the asset transfer back.

PALABRAS CLAVE: Condición resolutoria explícita. Condición resolutoria tácita. *Lex rei sitae*. Elección de ley aplicable al contrato.

KEY WORDS: *Registered condition subsequent. Tacit condition subsequent. Lex rei sitae. Choice of law for contractual obligations.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. TRATAMIENTO REGISTRAL Y SUSTANTIVO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA: 1. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA: A) *La condición resolutoria explícita no es un derecho real de garantía.* B) *El principio de exclusión voluntaria del derecho civil catalán respecto a la condición resolutoria explícita.* C) *El principio de territorialidad de los derechos civiles autonómicos y territoriales.* D) *El derecho hipotecario y las normas de derecho interregional como competencia exclusiva del Estado.* E) *Incidental: la competencia de la DGRN (y la inexistencia de competencia de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña) para resolver los recursos frente a calificaciones en las que se discuta, como cuestión previa, la aplicación de reglas de derecho interregional o internacional privado.* 2. LA INEXIGIBILIDAD, EN TODO CASO, DE LA CONSIGNACIÓN DE LAS CANTIDADES SATISFECHAS POR EL COMPRADOR PARA EL EJERCICIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA: A) *La consignación de cantidades pese a la existencia de una cláusula penal, en relación con la moderación judicial equitativa de la pena.* B) *Excepciones a la consignación de lo percibido como requisito necesario de ejercicio de la condición resolutoria explícita a efectos registrales.* C) *Los límites de los derechos de terceros registrales en relación con la consignación de cantidades.* 3. LA REINSCRIPCIÓN REGISTRAL A FAVOR DEL VENDEDOR: A) *La reinscripción, incluso cuando no conste el consentimiento del comprador o de los terceros registrales, y hasta con su oposición, sin refrendo judicial.* B) *Instituciones jurídicas y contratos para los que el ordenamiento permite la resolución y cancelación automáticas.* C) *La válida aplicación del automatismo del artículo 59 del Reglamento Hipotecario.*—III. CONCLUSIONES.—IV. ÍNDICE DE RESOLUCIONES.—V. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

Se plantea en este artículo un debate, lamentablemente no del todo académico, sobre el derecho de dos empresas a concertar una compraventa de inmuebles, sitios a lo largo y ancho de la geografía española, con parte del precio recibido en el momento de otorgamiento de la escritura pública, y otra parte aplazada a largo plazo y sin devengo de intereses, cuyo pago se garantiza mediante condición resolutoria explícita (la «CRE») al amparo de lo previsto en los artículos 1504 del Código civil («CC»), 11 de la Ley Hipotecaria («LH») y 59 del Reglamento Hipotecario («RH»). Nuestros resueltos

protagonistas acuerdan igualmente que, en caso de ejercicio de la CRE por impago del precio aplazado en la fecha pactada, el vendedor retendrá el importe íntegro de las cantidades hasta ese momento pagadas, en concepto de cláusula penal (la «Cláusula Penal»), con expresa exclusión (al amparo de la autonomía de la voluntad) de la facultad de solicitar la moderación equitativa de la pena prevista en el artículo 1154 del Código civil en relación con dicha Cláusula Penal, toda vez que las partes expresamente acuerdan que la Cláusula Penal resulta de aplicación, por la totalidad de su importe, en el caso de incumplimiento parcial, irregular o tardío del precio aplazado. Aún más, el comprador hace en la escritura de compraventa una declaración expresa a favor del vendedor al tiempo de la aceptación de la Cláusula Penal, sobre la adecuación de esta a la vista de circunstancias del precio aplazado (porcentaje relevante del precio, a largo plazo, sin intereses), renunciando expresa e irrevocablemente a realizar cualquier reclamación a la parte vendedora, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación, solicitar su minoración o retraso. Naturalmente, nuestros contratantes interesan de los registradores de la propiedad implicados la inscripción de la facultad del vendedor de resolver la venta, ante la falta de pago del precio aplazado, y la reinscripción del dominio a su favor sin otras exigencias que las establecidas en los artículos 1504 del Código civil y 59 del Reglamento Hipotecario, a saber, el requerimiento judicial o notarial al comprador de resolución, naturalmente, sin restitución al comprador de las cantidades abonadas por aplicación de la Cláusula Penal pactada. Finalmente, nuestros contratantes sujetan la transmisión al derecho civil común, que es también el del lugar de celebración de la escritura, y el del domicilio social común de ambas partes.

Son dos las cuestiones principales que se abordan en las siguientes páginas:

a) si pueden nuestros actores sujetar esa compraventa al derecho civil común, como quieren, también respecto de los inmuebles objeto de la venta sitos en Cataluña o, por el contrario, si están obligados a aplicar de forma imperativa la regulación sobre la CRE prevista en artículo 621-54 del Código civil de Cataluña (en adelante, «CCCat»); y

b) si son inscribibles las convenciones establecidas en esa escritura respecto de la CRE, y, en particular, (1) las condiciones de su ejercicio (importe y fecha de pago del precio aplazado, inexistencia de intereses); (2) la Cláusula Penal, y su condición de pena única aplicable en cualquier caso de impago total o parcial del precio aplazado, o de mero retraso del pago en la fecha pactada; y (3) la facultad de reinscripción a favor del vendedor en caso de impago, sin más requisitos que el requerimiento judicial o notarial de resolución, sin restitución al comprador de las cantidades abonadas (por aplicación de la Cláusula Penal pactada), ni (en consecuencia) consignación alguna a favor del comprador o de los eventuales terceros registrales al tiempo de ejercicio.

II. TRATAMIENTO REGISTRAL Y SUSTANTIVO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA

1. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA

A) *La condición resolutoria explícita no es un derecho real de garantía*

¿Tiene el artículo 621-54 CCCat aplicación imperativa a la CRE respecto de los inmuebles radicados en Cataluña en nuestro *case study*, o es válida la elección del derecho civil común respecto de todos los inmuebles transmitidos, y por tanto también respecto de los catalanes?

En una primera aproximación, se podría considerar el artículo 621-54 CCCat como *lex rei sitae*, aplicable de forma imperativa conforme a lo previsto en el artículo 10.1 del Código civil. En esta postura, habría que atribuir a la CRE el carácter de derecho real de garantía.

Sería errado. Es el artículo 10.5 del Código civil, en cuanto norma de Derecho interregional, el que permite la elección por las partes del derecho civil común como aplicable a la CRE (naturalmente, con tal de que exista «alguna conexión con el negocio de que se trate»).

La propia sistemática del Código civil pone de manifiesto que el legislador concibe como esencialmente diferentes los contratos de garantía real, regulados conjuntamente en el Título XV (*De los contratos de prenda, hipoteca y anticresis*), y la CRE, prevista en el Título IV (*Del contrato de compra y venta*). Esta misma sistemática se sigue en el CCCat, en el que el citado artículo 621-54 se encuentra en el Libro VI, relativo a las obligaciones y los contratos, y no en el Libro V, relativo a los derechos reales.

La doctrina ha venido calificando la CRE del artículo 1504 del Código civil como un «derecho potestativo» para la parte que decide resolver ante el incumplimiento de pago de la contraparte, una calificación que comparte el Tribunal Supremo en su jurisprudencia (por todas, SSTS de 30 de octubre de 1983, *RJ* 1983, 5846 y 21 de noviembre de 1987, *RJ* 1987, 8639). Alternativamente, la CRE también ha sido interpretada como una facultad jurídica, un poder resolutorio con autonomía jurídica. En cualquiera de los casos, es la inscripción registral la que atribuye a la opción resolutoria eficacia frente a terceros, conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria, pero lo que se inscribe no adquiere por ello la condición de derecho real; si acaso, como indica ROVIRA JAÉN, se trata de un «poder resolutorio condicional que lleva consigo una revocación real de la propiedad de la finca vendida»¹.

La CRE no es, en puridad, una *conditio facti* (como las reflejadas en el art. 23 LH), sino una *conditio iuris*: la falta de pago no es, así el «suceso futuro o incierto» del artículo 1113 del Código civil del que se deriva la resolución automática del contrato—, sino un pacto resolutorio². «El

artículo 1504 no es sino una especie del género del 1124 del Código civil —o una norma específica respecto de la compraventa de inmuebles— y ambos preceptos son compatibles y complementarios»³.

La relación entre los artículos 1124 y 1504 del Código civil supone que para que proceda la resolución *«deben concurrir siempre los requisitos del primero —aplicable a todo tipo de contratos bilaterales— a los que han de sumarse los del segundo —que solo en alguna medida excepcionan los anteriores— en los casos que caen bajo su ámbito de aplicación»⁴* y también que el artículo 1504 del Código civil se aplica de forma preferente al 1124 del Código civil, en los casos en los que se pacta (SSTS de 1 de mayo de 1946, 5 de septiembre de 1990, 7 de julio de 1992, 18 de marzo de 1994, 5 de septiembre de 1995 y 27 de febrero de 1999).

La CRE no es únicamente un pacto accesorio a una compraventa de bienes; también se contempla en el derecho positivo en relación con las entregas de bienes o derechos a cambio de alimentos (art. 1797 CC), o en la permuta de suelo por vuelo (art. 13 RH, en relación al art. 1538 CC) cuando se haya pactado expresamente el pacto comisorio del artículo 1504 del Código civil (STS de 31 de julio de 1995, RJ 1995, 5923 o RDGRN de 10 de mayo de 2007), o en otros contratos onerosos (RRDGRN de 16 de octubre de 1989, de 5 de febrero de 1990, RJ 1990, 727 y 26 de abril de 1991).

Es pues una estipulación accesorias a un negocio traslativo, en el que una de las partes no ha cumplido aún sus obligaciones (o su obligación característica), imbricándose en el conjunto de estímulos contractuales al cumplimiento, pero sin ganar, por ello, la condición de derecho real o de derecho real de garantía.

Del mismo modo, ni siquiera aquellas instituciones jurídicas que tienen o cumplen una función de garantía, como la CRE, la condición resolutoria tácita, las arras o la retención del precio, entre muchas otras, adquieren o tienen la condición de derecho real, ni pasan a ser una garantía real mediante la inscripción. Que la CRE cumpla finalidad de garantía es perfectamente compatible con que no constituya una garantía real: *«En caso de resolución por impago del precio y de hacerse efectiva, por tanto, la garantía, esta efectividad no comporta la satisfacción directa del crédito garantizado (el derecho al precio) sino la desaparición del crédito (por resolución del contrato) y su restitución por la reintegración de la cosa al transmitente»⁵.*

Precisamente porque no es un derecho real de garantía, no se aplica a la CRE la prohibición general del pacto comisorio del artículo 1859 del Código civil, como las SSTS de 21 de marzo de 1969, 22 de diciembre de 1988, 28 de junio de 1994 o 15 de junio de 1999 enfatizan (obviamente, salvo que la compraventa comporte una *fiducia cum creditore*). Porque no tiene ese carácter, nos dicen las RRDGRN de 28 de mayo de 1992 (RJ 1992, 5262) o 19 de noviembre de 1996 (RJ 1996, 8159), no se puede *«pretender que*

el efecto resolutorio, en caso de incumplimiento, quede supeditado a la reiteración en su favor [de los titulares registrales posteriores] del requerimiento contemplado en el precepto citado [art. 1504 CC]» [...], ni cabe «estimar en favor de dicha reiteración, el tratamiento 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 [...]; 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 este en los términos previstos».

Es la inscripción registral de la CRE la que produce, por mera aplicación de los principios y reglas hipotecarios, su oponibilidad frente a terceros, pero sin que la CRE sea por eso, antes o después de la inscripción, un derecho real de garantía. El principio de publicidad registral, tanto en su dimensión negativa (inoponibilidad de lo no inscrito), como en la positiva (oponibilidad de lo inscrito), el principio de fe pública registral (presunción de integridad y exactitud del contenido de los asientos), el principio de prioridad y preclusión, etc., otorgan a la CRE inscrita protección común a la que disfruta cualquier otro título inscrito (una compraventa, un arrendamiento, una donación, etc.), lo que no significa, naturalmente, que sean derechos reales cualesquiera derechos inscritos, ni que la naturaleza jurídica de un derecho personal se vea alterada o mute a la de un derecho real como consecuencia de su inscripción⁶. Y al contrario: en ausencia de inscripción de la CRE, el vendedor «no puede dirigirse contra los terceros que hayan accedido al Registro, y cuyo título trae causa del título del comprador, al conservar esos terceros la protección que dispensa, con carácter general, la fe pública registral» (STS de 17 de diciembre de 2007).

Si la resolución que aquí se trata tuviera solo alcance personal, sus efectos quedarían reducidos al ámbito de comprador y vendedor pero, al tener carácter real, se amplían: «ciertamente, quienes adquieren el dominio o cualquier otro derecho real sobre un bien sujeto a la restricción resolutoria del artículo 1504 del Código civil, oportunamente publicada en el Registro, conocen —o pueden conocer— la situación claudicante a que queda sujeta su adquisición» (RDGRN de 28 de mayo de 1992, *RJ* 1992, 5262 y 9 de junio de 2010, *BOE* de 10 de agosto).

De manera que —interpretando lo dispuesto en los artículos 9.2.^a, 11, 23, 24, 34, 37, 82, párrafo 5.º, y 107.10.º LH y 51.6.^a, 59, 174, párrafo 1.º, 175.6.^a, 238 a 240 RH— cabe concluir que el ejercicio de una CRE inscrita provoca la extinción del derecho del comprador, y de todos quienes traigan causa de él (como el AAP de Las Palmas de 10 de marzo de 2010, *AC* 2010, 1946 y la RDGRN de 9 de junio de 2010 —*BOE* del 10 de agosto— pacíficamente declaran).

Es la inscripción lo que otorga a una CRE eficacia frente a terceros: el derecho del comprador se resuelve por una causa que consta en el Registro de la propiedad (art. 34, párrafo 1.º, LH *a contrario sensu* y artículo 37.1.º LH). La inscripción atribuye así carácter de garantía real «indirecta» (AAP de Barcelona de 29 de marzo de 2006, AC 2006, 1488).

En ausencia de inscripción, la CRE verá limitada su eficacia a la esfera puramente personal de los contratantes (RRDGRN de 24 de enero de 1998 y 27 de mayo de 2005), obviamente salvo que el subadquirente del comprador lo haya sido a título gratuito o de mala fe (*cfr.* arts. 1124.4 CC y 37.4 LH) o si el vendedor anotó preventivamente su demanda de resolución antes de la adquisición por el tercero, algo que no es más que una consecuencia del doble tratamiento que tiene en nuestro derecho la facultad resolutoria por impago del precio aplazado: sustantivo (reflejado en el art. 1504 CC), y adjetivo o formal, propio del derecho hipotecario (art. 11, párrafo 2.º, LH) como sanciona la STS de 19 de julio de 1989.

El artículo 1504 del Código civil es una norma específica que solo entra en juego en la venta de inmuebles «*como garantía para el vendedor (o para el cedente) de cosa inmueble, para el caso de que el comprador —o cesionario— no pague el precio, o la contraprestación a su cargo*» (RDGRN de 10 de julio de 2013, RJ 2013, 6671). Es decir, entra en juego cuando hay incumplimiento y este consiste en que el vendedor (o el cedente) no reciba la prestación principal (entre otras, SSTS de 10 de octubre de 1994, 26 de septiembre de 2000 y 6 de septiembre de 2010).

Dicho lo anterior, aunque no sea la CRE un derecho real de garantía, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido extremadamente generosa para asegurar su plena virtualidad. Se ha endosado, por ejemplo, en casos de impago de los intereses pactados sobre el precio aplazado (SSTS de 5 de septiembre de 1994, 3 de mayo de 1994 y 30 de junio de 2003; también la RDGRN de 5 de febrero de 1990, RJ 1990, 727); en casos de impago de otras cantidades en un supuesto en que el comprador ya llevaba cinco años en posesión del local vendido y había gastos a él imputables (STS de 2 de octubre de 1995), o en el impago del préstamo hipotecario en el que se subrogó el comprador, sin aceptación del acreedor hipotecario (STS de 5 de octubre de 1995 o 23 de marzo de 1996 o 29 de diciembre de 2000).

Incluso se reconoce en alguna sentencia el carácter de convención accesorio pero intrínsecamente unida al derecho de crédito por el precio aplazado, de suerte que la cesión de este crédito atribuye al cesionario el beneficio de la CRE, aunque el cesionario no haya ostentado título alguno sobre la cosa vendida: «[...] *es claro que un indiscutible derecho accesorio a todo crédito, lo es, en su caso, cuando el mismo se reviste o robustece con [...] la condición resolutoria en caso de impago*» como recuerda la STS de 6 de marzo de 2003. Esta última resolución va incluso más allá: «*Es inoperante*

especular si lo que se cede o transfiera entonces es todo el contrato o solo el crédito, porque, en el primer caso, claro es, quedaría afectada de relevancia consentidora la persona del comprador (STS de 12 de diciembre de 2002), porque, se repite, el objeto escrito de la cesión lo es del crédito, pero, unido a la garantía de la resolución por impago, evento que solo opera «ex post» por un incumplimiento, o sea, el contrato persiste, salvo que acontezca esta contingencia, como ocurrió. Por ello, procede [...] acceder a la resolución de la compraventa de origen [...] y de la derivada a favor de la codemandada [...] con independencia de los efectos económicos residuales en el entrecruce de intereses de los implicados en la resolución que se pronuncia».

Se aprecia una evolución en la jurisprudencia a favor de una relajación en la exigencia del presupuesto de hecho del ejercicio de una CRE: inicialmente, había incumplimiento cuando se alegaban y probaban las circunstancias que demostraban un irrespetuoso proceder del comprador con lo acordado, y, por tanto, con las pautas de buena fe propias de la ejecución contractual, que revelaban la existencia de una «*voluntad deliberadamente rebelde*» al cumplimiento (entre otras, SSTs de 5 de junio de 1944, 1 de febrero de 1967, 15 de abril de 1982 y 6 de julio de 1989). De ahí se ha pasado a una línea jurisprudencial que prescinde del elemento volitivo y sigue una orientación básicamente objetiva: es suficiente que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, atribuible a una conducta voluntaria (que no pueda ni justificarse ni imputarse a causa que pueda achacarse al que pide la resolución), obstativa al cumplimiento del contrato en los términos pactados y que frustra el fin específico perseguido en el negocio por la contraparte (entre otras, SSTs de 20 de diciembre de 1989, 24 de octubre de 1998, 10 de mayo de 2007, 4 de marzo de 1992, 25 de febrero de 2002 y 4 de julio de 2017).

B) El principio de exclusión voluntaria del derecho civil catalán respecto a la condición resolutoria explícita

El artículo 111-6 CCCat establece, entre las disposiciones generales, el principio de libertad de exclusión voluntaria de las leyes civiles catalanas, «*a menos que establezcan expresamente su imperatividad o que esta se deduzca necesariamente de su contenido*». De este principio se concluye que, para que el precepto del artículo 621-54 pudiera ser considerado derecho imperativo, dicha imperatividad debería hacerse constar expresamente en el mismo o deducirse de su contenido, que no es el caso.

De la redacción del artículo 621-2 CCCat («*En la compraventa de consumo es ineficaz cualquier pacto, cláusula o estipulación que modifique, en perjuicio del consumidor, el régimen imperativo de protección establecido por la ley*») se podría extraer la conclusión de que, en ningún caso, las previ-

siones contenidas en el artículo 621-54 podrían tener carácter imperativo en relación a compraventas entre empresarios.

Pero es que ni siquiera el artículo 621-54 CCCat tendría aplicación imperativa en relación a una «*compraventa de consumo*» (que el art. 621-2 CCCat define como la compraventa en la que «*el vendedor actúa en el ámbito de su actividad empresarial o profesional y el comprador, con un propósito principalmente ajeno a estas actividades*») respecto de un inmueble sito en Cataluña, y ello por dos razones:

a) en primer lugar, porque para que se aplique el artículo 621-54 CCCat es preciso, en todo caso, que esté sujeta la compraventa (o al menos la CRE) el derecho civil catalán. Por tanto, si los contratantes en una compraventa de consumo han elegido válidamente otro derecho civil, no resultará aplicable. Naturalmente, para la determinación de si ese otro derecho civil ha sido válidamente elegido por las partes se han de aplicar, en tropel, toda la normativa de protección del consumidor y, si es el caso, toda la normativa de protección de la contratación con condiciones generales.

Vale la pena reflexionar, en relación a este último inciso, sobre si la regulación sustantiva y procedimental del artículo 621-54 CCCat es más o menos tuitiva para el comprador-consumidor que lo dispuesto para una CRE en el derecho civil común. No es en absoluto evidente que la regulación del artículo 621-54 CCCat sea más beneficiosa para el comprador consumidor que el régimen que resulta del derecho civil común y de la legislación hipotecaria. Más bien todo lo contrario:

a') En efecto, mientras que en la CRE sujeta al derecho civil común, se puede pactar que el vendedor no retenga ninguna de las cantidades percibidas del comprador al tiempo del ejercicio, el artículo 621-54 CCCat permite que el vendedor retenga «*un máximo de la mitad de la cantidad total que haya debido percibir, de acuerdo con el contrato, hasta la fecha de la resolución*». Aunque se trata de un máximo (que, por tanto, podría quedar reducida por el acuerdo de las partes), su expresión en una norma positiva hará más que probable que vendedores con poder de negociación (como típicamente ocurrirá en una compraventa de consumo) se acojan, precisamente, al máximo previsto en la ley, cuando la compraventa quede sujeta al derecho civil catalán. Por otra parte, es obvio que cuando el comprador haya arrastrado incumplimientos del contrato antes de que opere la resolución, la mitad de lo que el vendedor «*haya debido percibir, de acuerdo con el contrato, hasta la fecha de la resolución*» será necesariamente mayor que la mitad de lo que hubiera efectivamente percibido el vendedor, o incluso, podría ser mayor que lo que efectivamente haya percibido del comprador, con lo que, de nuevo, la determinación u orientación legal del artículo 621-54 CCCat resultará, en la mayor parte de los

casos, en una posición contractual peor para el comprador-consumidor que la que resultaría de la libertad de pactos de una CRE de derecho civil común.

b') Mientras que en el pacto de resolución sujeto al artículo 621-54 CCCat, cuando se hayan pactado intereses sobre el precio aplazado, el comprador estará obligado a soportar que sean fijos, por el 150% del tipo de interés legal como máximo, y con devengo mensual, el comprador de una CRE sujeta al derecho civil común podría beneficiarse de un tipo variable efectivamente inferior al 150% del tipo de interés legal, con devengo diario.

c') Mientras que para que opere la reinscripción a favor de comprador tras el ejercicio de una CRE de derecho civil común es preceptiva la consignación a favor del comprador del «valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que procedan, haya de ser devuelto» (art. 175.6.^a RH), el vendedor que se beneficie de un «pacto de condición resolutoria» del artículo 621-54 CCCat va a poder reinscribir sin consignar cantidad alguna, quedando en tal caso el inmueble afecto, con carácter real, «en beneficio del comprador y de los titulares de asientos posteriores, como garantía de la cantidad que, si procede, deba pagarse al comprador». Es decir, el comprador sujeto a un «pacto de condición resolutoria» catalán está obligado a soportar una afección real inmobiliaria, en lugar de la consignación, que le pone totalmente a salvo del riesgo de crédito del vendedor, del riesgo de deterioro del valor del inmueble anterior o posterior a la resolución, etc.

d') Y, aún peor para ese comprador consumidor afectado por un «pacto de condición resolutoria» del artículo 621-54 CCCat: esa afección real se extingue por caducidad, transcurridos apenas 180 días desde la fecha de la reinscripción a favor del vendedor, salvo que el comprador interponga demanda de oposición a la resolución o a la liquidación efectuada por el vendedor, se admita a trámite y consiga la oportuna anotación antes del lapso de ese brevísimo plazo. El comprador con CRE sujeta al derecho civil común, por el contrario, podrá recibir el pago aceptando la consignación conforme a lo dispuesto en los artículos 1176 a 1181 del Código civil, o cuestionar la resolución interponiendo las acciones legales oportunas (en los plazos mucho más dilatados de prescripción de la acción), manteniéndose, mientras se ventila el procedimiento, la garantía que supone la consignación.

Por tanto, la exclusión del «pacto de condición resolutoria» del artículo 621-54 CCCat, y la sujeción de la CRE al derecho civil común, en una compraventa de consumo, no supondría *per se* una convención que «modifique, en perjuicio del consumidor, el régimen imperativo de protección establecido por la ley» (art. 621-2 CCCat), una convención abusiva en perjuicio del consumidor con arreglo a lo dispuesto en los artículos 82 a 91 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes comple-

mentarias, o una cláusula general nula conforme a lo previsto en el artículo 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

b) en segundo lugar, porque el artículo 621-54 CCCat solo resulta de aplicación cuando las partes eligen el procedimiento de resolución allí establecido. Las partes pueden no escoger ese procedimiento notarial de resolución incluso cuando se hayan sujetado al Derecho civil catalán, y confiar a un juez, al amparo de su sacrosanto derecho a la tutela judicial efectiva, la resolución de las divergencias que, en su caso, se susciten entre ellos en torno al ejercicio de una CRE ante la falta de pago del precio aplazado. Y pueden, en tal caso, establecer la regulación de las condiciones de ejercicio de la CRE que tengan a bien, incluyendo la determinación del porcentaje del precio pagado que ha de restituirse al comprador (entre el 0% y el 100%); si genera o no intereses el precio aplazado a favor del vendedor; si genera o no intereses el precio pagado, en caso de restitución por ejercicio de la CRE, a favor del comprador; si aplica el anatocismo sobre unos u otros intereses, si los intereses son fijos o variables, con qué periodicidad se devengan, qué porcentaje del precio aplazado es preciso dejar de pagar para que opere la resolución, etc. Las normas sobre protección del consumidor y sobre contratación con condiciones generales se constituirían en las únicas limitaciones o cortapisas en tal caso.

No se opone a esta conclusión el hecho de que el artículo 621-54.2 CCCat establezca que *«se aplicarán a la resolución los preceptos de este artículo»* (y no es atendible, si se hiciera, que este inciso impone imperativamente el contenido del art. 621-54 CCCat), porque esos preceptos solo son aplicables al *«pacto de condición resolución»* previsto en el artículo 621-54 CCCat que, como el subapartado 1 claramente establece, es el pacto *«establecido para el supuesto de falta de pago de todo o una parte del precio aplazado [que] faculta al vendedor para resolver el contrato y recuperar el inmueble, siempre y cuando haya requerido previamente al comprador mediante un acta notarial que en un plazo de veinte días efectúe el pago, con la advertencia de que, si no lo hace, se resolverá la compraventa»*. Cuando las partes, como en el caso académico aquí planteado, no establezcan un procedimiento que obligue al vendedor a requerir de pago al comprador (obviamente una vez vencida la obligación de pago del precio aplazado) y a esperar veintidós días antes de resolver la venta sino que, conforme a lo previsto en el artículo 1504 del Código civil, pacten la resolución de la venta desde el mismo momento en que, vencido y no atendido el precio aplazado, el vendedor notifique de resolución al comprador, para que opere *ipso iure*, no resultará aplicable a esa convención el artículo 621-54 CCCat, ni siquiera en el caso de que la compraventa se hubiera sujetado al derecho civil autonómico.

Tampoco tendría base jurídica, para justificar la aplicación imperativa del artículo 621-54 CCCat, el argumento de que *«si se quiere obtener la inscripción en el Registro de esta condición resolutoria, la inscripción se tiene que funda-*

mentar en la ley aplicable en el territorio de conformidad con lo que establece el artículo 10.1 del Código civil español, según el cual la posesión, la propiedad y los otros derechos reales sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde estén» (resolución de la DGDEJ de 25 de julio de 2019, BOGC de 7 de agosto, Fundamento de Derecho 4.4). Esta conclusión solo podría extraerse fundadamente de admitirse que la CRE es un derecho real sobre bien inmueble (algo que la propia DGDEJ rechaza) o si no hubiera, en ese territorio, otras reglas civiles aplicables a dicha CRE, a su inscripción, sus efectos y ejercicio, como son los artículos 1504 del Código civil, 9.2.^a, 11, 23, 24, 34, 37, 82, párrafo 5.º, y 107.10.º de la Ley Hipotecaria, 51.6.^a, 59, 174, párrafo 1.º, 175.6.^a, 238 a 240 del Reglamento Hipotecario, por citar únicamente los más directamente relacionados con la materia. Por tanto, puede aceptarse que la inscripción de una CRE pactada en una compraventa de inmueble sito en España sujeta a ley extranjera tenga que acomodarse a las leyes españolas en lo que se refiere a la inscripción, a los efectos de la publicidad respecto a terceros, a las condiciones procesales de su ejercicio, pero no que sean aplicables imperativamente a esa compraventa, si el inmueble está sito en Cataluña, lo dispuesto en el artículo 621-54 CCCat.

Por tanto, si las partes que celebraron el contrato deciden, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, acogerse al «*pacto de condición resolutoria*» regulado en el artículo 621-54 CCCat, podrá el vendedor obtener la resolución de la venta a través del procedimiento notarial que dicho precepto establece. Y para ello, al fijar el contenido de ese pacto, deberán sujetarse a las condiciones que sobre máximo retenible, porcentaje del precio no pagado que justifica la resolución y tipo de interés establece el apartado 2 del artículo 621-54 CCCat. El precepto en ningún caso excluye que las partes puedan celebrar otro pacto distinto al regulado en él, tanto en una compraventa entre empresarios como en una compraventa de consumo. En este sentido se pronuncia LONGO MARTÍNEZ, cuando enfatiza «*la autonomía de la voluntad como base directa del pacto resolutorio*» y añade que el acuerdo de las partes para convenir dicho pacto no implica que «*existiendo el pacto resolutorio no pueda acudir a tales remedios* [refiriéndose a los previstos con carácter general en los arts. 621-37 y sigs.], *dado que, como decimos, el pacto le faculta, pero no le obliga a seguir la vía del artículo 621-54*» (LONGO MARTÍNEZ, 2018, 152).

C) El principio de territorialidad de los derechos civiles autonómicos y territoriales

Las conclusiones anteriores no quedan desvirtuadas por el principio de territorialidad y preferencia del derecho civil catalán, contenidos en los artículos 111-3 y 111-5 CCCat.

En el seno del ordenamiento jurídico español coexisten distintos derechos civiles (el derecho común junto con los denominados tradicionalmente como derechos forales o especiales, ahora derechos civiles autonómicos). Actualmente, dado que los distintos derechos civiles autonómicos son competencia de las comunidades autónomas que gozan de poderes legislativos en la materia en virtud del artículo 149.1.8.^a de la Constitución española, todos los derechos civiles en España son «*territoriales*» (en cuanto que su vigencia y eficacia se refieren al territorio sobre el que ostenta competencia el poder normativo del que emanan).

Así, los derechos civiles autonómicos tienen vigencia y aplicación directas en el territorio de la comunidad autónoma correspondiente y el derecho civil común tiene vigencia y aplicación directas en el territorio de aquellas comunidades autónomas sin derecho civil propio, y tiene vigencia directa, pero aplicación supletoria, en el territorio de las que sí lo poseen.

Esta territorialidad de la aplicación de normas jurídicas procedentes de un poder político de base territorial (y lo son tanto el Estado, como las comunidades autónomas) no necesitaría, en puridad, formularse explícitamente, pues es inherente a la propia «*territorialidad*» de la competencia y autoridad normativas del legislador que las crea. Sin embargo, dada la singularidad histórica de los antiguamente denominados «*derechos civiles forales*», es frecuente que la eficacia territorial de los derechos civiles autonómicos se explicita positivamente. Es el caso del artículo 111-3.1 CCCat, pero previsiones similares se encuentran en otros derechos civiles autonómicos, como el artículo 2 del Decreto Legislativo balear 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares, el artículo 3 de la Ley gallega 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia y en el artículo 8 de la Ley vasca 5/2015, de 25 de junio, de derecho civil vasco.

Así, el principio de territorialidad del derecho civil catalán que enfatiza el artículo 111-3 CCCat no es ningún rasgo diferencial del derecho civil catalán, sino más bien exactamente lo contrario: «*La vigència territorial és una dada que el Dret civil català comparteix amb la resta de Drets civils espanyols*»⁸.

Ninguna singularidad ofrece, por tanto, el artículo 111-3.1 CCCat en cuanto a la aplicación y eficacia de las normas civiles autonómicas, pues se trata de un mero recordatorio del carácter territorial (y no «*personal*» o desterritorializado) del poder normativo que las crea.

Pero la territorialidad de un derecho civil (de todos los derechos civiles) naturalmente no impide que en el territorio correspondiente (por ejemplo, en Cataluña) se aplique una norma de otro derecho civil español (común, o gallego o navarro) o viceversa, que una norma del derecho civil de Cataluña no pueda encontrar aplicación a una situación jurídica que sucede, o radica,

fuera del territorio de Cataluña. Y ello porque la coexistencia de distintos ordenamientos civiles, en España y en el mundo, permiten la aplicación no puramente territorial, de conformidad con las normas de derecho internacional privado y de derecho interregional que sean de aplicación (en el caso del derecho civil común, también por la vía de la supletoriedad respecto de los derechos civiles autonómicos).

Se enfatiza este hecho, con toda la corrección, en el artículo 3 de la Ley del derecho civil de Galicia: *«El derecho civil gallego tendrá eficacia en el territorio de la comunidad autónoma. Se exceptúan los casos en que, conforme al derecho interregional o internacional privado, hayan de aplicarse otras normas»* o en el artículo 2 de la Compilación del derecho civil balear: *«Las normas de derecho civil de Baleares tendrán eficacia en el territorio de la Comunidad Autónoma. Se exceptúan los casos en que, conforme al derecho interregional o internacional privado, deban aplicarse otras normas»*.

De manera que, cuando según las reglas del derecho internacional privado haya de aplicarse a una situación jurídica residenciada en territorio catalán una norma de un derecho civil extranjero, se aplicará esta, y no la correspondiente del derecho civil de Cataluña. Por ejemplo, si un ciudadano alemán que reside en Barcelona y cuyos bienes se hallan mayoritariamente en Barcelona opta, al amparo del Reglamento (UE) 650/2012, de 4 de julio, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones *mortis causa* y a la creación de un certificado sucesorio europeo, porque su sucesión se rija por el código civil alemán y no por el libro IV CCCat, los notarios, registradores y jueces y tribunales cuya demarcación está en el territorio de Cataluña habrán de aplicar las normas del Código civil alemán y no las del derecho civil de Cataluña.

Y tampoco se aplicarán las normas civiles españolas (catalanas o cualesquiera otras) si, al amparo de lo previsto en el artículo 3.1 del Reglamento (CE) 593/2008, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), un belga residente en Cataluña vende a un alemán residente en Madrid, ante notario de La Coruña, un inmueble sito en Mataró sometiéndose expresamente al derecho francés. El derecho francés será aplicable a esa compraventa (con la extensión prevista en el artículo 12 del Reglamento, y sin que se extienda a las materias excluidas del artículo 1 del Reglamento), salvo que resultaran de aplicación alguna de las (pocas) excepciones que el Reglamento contiene; a saber, que el derecho francés violentara (a) cualquier *«norma de policía»* española, tal y como se define en el artículo 9 del Reglamento (una *«disposición cuya observancia un país considera esencial para la salvaguardia de sus intereses públicos, tales como su organización política, social o económica, hasta el punto de exigir su aplicación a toda situación comprendida dentro de su ámbito de aplica-*

ción, cualquiera que fuese la ley aplicable al contrato»); (b) el orden público español (art. 21 del Reglamento); (c) disposiciones imperativas españolas (art. 3.3 del Reglamento); o (d) disposiciones imperativas europeas (tal y como se aplique en España) (art. 3.4 del Reglamento). En definitiva, lo que resulta de lo anterior es que el principio de *lex rei sitae*, incluso respecto de una compraventa de inmuebles, solo es aplicable conforme al Reglamento en defecto de elección por las partes [art. 4.1 (c) del Reglamento] o respecto a la forma del contrato, y esto último únicamente cuando la ley del lugar del inmueble se aplique con independencia del país donde se celebre el contrato y de la ley que rija el contrato, y tenga carácter imperativo (art. 11.5 del Reglamento). Y la *lex rei sitae* solo podrá tener aplicación a un contrato en que las partes se hayan sujetado a otro derecho, además de en cuanto a la forma, cuando alguna norma del ordenamiento jurídico del lugar de radicación del bien tenga la consideración de norma de policía, defina el orden público de ese lugar, o tenga carácter imperativo. Parece claro que el artículo 621-54 CCCat no es una norma de policía, conforme al Reglamento Roma I, ni define «orden público» español alguno (ni en el conjunto de España, ni en ninguna parte de su territorio). De acuerdo con lo explicado hasta aquí, tampoco cabría entenderlo como precepto imperativo español (¡ni europeo!) que desplazara de forma necesaria la *lex contractus* libremente elegida por las partes en un contrato con algún punto de conexión con Cataluña (incluyendo uno que tenga por objeto un inmueble localizado en Cataluña) si el Reglamento Roma I fuera de aplicación.

De igual forma, cuando de conformidad con las reglas del derecho interregional español, se remita una situación jurídica ligada al territorio catalán a una norma o conjunto de normas de un derecho civil español distinto al catalán, así habrá de ser, sin que sea aplicable la norma o normas correspondientes del derecho civil de Cataluña.

D) *El derecho hipotecario y las normas de derecho interregional como competencia exclusiva del Estado*

La aplicación del derecho civil común a una compraventa con CRE respecto de inmuebles sitos en Cataluña no se opone ni contraría lo previsto en el artículo 111-5 CCCat, porque ni el artículo 111-5 CCCat, ni ningún otro precepto del derecho civil catalán puede contrariar las normas de derecho internacional o interregional privado en territorio español, o las competencias exclusivas del Estado recogidas en la Constitución española. Tanto la legislación hipotecaria, como las normas de derecho interregional son únicas para todo el territorio español, al ser legislación básica estatal,

de competencia exclusiva del Estado (art. 149.1.8.^a CE). Ninguna norma del derecho civil autonómico puede interpretarse en el sentido de prohibir o excluir la aplicación de la legislación hipotecaria⁹, o de las «normas para resolver los conflictos de leyes».

Así se señala, con toda la contundencia, en la STC de 6 de mayo de 1993: «Hemos de partir de la firme premisa de que la Constitución reserva a la exclusiva competencia del Estado la adopción de las “normas para resolver los conflictos de leyes” (art. 149.1.8. y STC 72/1983, fundamento jurídico 5.), atribución competencial esta cuyos contornos o límites no es preciso definir ahora de manera acabada, porque no hay duda alguna de que se integra en todo caso en ella la adopción de las normas de conflicto y la definición de cada uno de sus elementos, entre los que se cuenta, y con la mayor relevancia, la determinación de los puntos de conexión que lleven a la aplicación, en supuestos de tráfico jurídico interregional, de uno de los ordenamientos civiles que coexisten en España. La Norma fundamental —siguiendo en esto el precedente del artículo 15.1. de la Constitución republicana— optó, inequívocamente, por un sistema estatal y, por tanto, uniforme de Derecho civil interregional y excluyó, en la misma medida, que pudieran las Comunidades Autónomas establecer regímenes peculiares para la resolución de los conflictos de leyes, ya por la vía de articular puntos de conexión diversos a los dispuestos en la legislación general ya, en otra hipótesis, por medio de la redefinición, alteración o manipulación de tales puntos de conexión. Esta es, en definitiva, una materia enteramente sustraída por el artículo 149.1.8. a la acción normativa de las Comunidades Autónomas y atribuida “en todo caso” a la legislación del Estado».

Así como, en el ámbito del derecho internacional privado, es el artículo 3.1 del Reglamento la norma que fundamenta la libre elección convencional de la ley aplicable en una compraventa de inmuebles, la norma de derecho interregional relativa a las cuestiones contractuales en una compraventa de inmuebles (con o sin CRE) se residencia en el artículo 10.5 del Código civil, que permite a las partes elegir, entre los distintos derechos civiles españoles, cuál regirá el contrato y las obligaciones dimanantes de él, siempre y cuando tenga alguna conexión con el negocio de que se trate. Esta última es la única diferencia relevante entre la regla de conflicto interna y la de derecho internacional privado que resulta del Reglamento: la norma interna exige punto de conexión, mientras que el Reglamento no.

Como señala la doctrina, es bastante frecuente que el contrato se conecte con el derecho civil elegido a través de sus elementos personales (vecindad, domicilio, residencia), materiales (ejecución, celebración, ubicación del objeto) o incluso de la relación directa con otro contrato sujeto a tal derecho civil¹⁰. Esta posibilidad de elección del derecho civil español aplicable al contrato comprende también a los contratos de compraventa de bienes in-

muebles (dondequiera que estén radicados), como resulta explícitamente del segundo párrafo del artículo 10.5 del Código civil, que enumera las reglas aplicables «*por defecto*», esto es, a falta de elección expresa por las partes en el contrato.

La posibilidad de elección del concreto derecho civil español aplicable a un contrato de compraventa de inmueble sito en España ha sido admitida en numerosas ocasiones por los tribunales, como se aprecia a continuación:

a) STS de 7 de febrero de 1989: «*El contrato de venta con pacto de retro, por ser de inmueble, y no haberse precisado la Ley a que las partes se sometieron, se rige por la Ley del lugar de celebración (10.5 CC), es decir, queda bajo régimen de la Compilación Catalana y le son aplicables los artículos 326 y siguientes [...]*».

b) STS de 1 de marzo de 1993: «*[...], pero entrando en el análisis del Derecho aplicable, en aras a dar respuesta cumplida a tan singular recurso, debe recordarse lo que dijo la Audiencia, esto es, que según el artículo 10.5 de nuestro Código civil se aplicarán a las obligaciones contractuales la ley a que las partes se hayan sometido expresamente, no obstante lo cual, a falta de sometimiento expreso (que es el caso de autos) se aplicará la ley del lugar donde estén sitos a los contratos relativos a bienes inmuebles, y en España está el objeto del contrato cuyo cumplimiento se discute*».

c) STSJ de Cataluña de 24 de julio de 1995: «*Según la parte recurrente, en este caso tiene que entenderse que las partes contratantes de modo expreso quisieron someter el contrato pactado a las prescripciones del derecho civil de Cataluña y, según el artículo 10.5.2.º del Código civil, se aplicará a las obligaciones contractuales la Ley a la que las partes se hayan sometido expresamente, siempre que tenga alguna conexión con el negocio de que se trate*».

[...]

«*Puede entenderse que hay una voluntad expresa de someter el contrato a una Ley determinada, si de la relación jurídica establecida entre los interesados se puede deducir que actuaron según un ordenamiento jurídico determinado u organizaron la relación contractual por la vía de asumir la aplicación de este ordenamiento jurídico (en nuestro caso el catalán) por unos actos concluyentes como podrían ser, por ejemplo, las referencias implícitas o explícitas al derecho civil catalán, citar normas del ordenamiento civil de Cataluña, emplear figuras jurídicas o conceptos propios del derecho civil catalán o regular el contrato según unos efectos o consecuencias solo establecidos en el ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma catalana. A falta, pues, de estos hechos concluyentes, tiene que entenderse que los interesados no hicieron uso en este caso del principio de autonomía privada que faculta a los contratantes para elegir el derecho aplicable (según autoriza el art. 10.5,1.º CC) y como aquí*

se trata de un contrato recaído sobre bienes inmuebles, tiene que someterse a la Ley de situación de las fincas, según el artículo 10.5.1.º en relación con el artículo 10.5.2.º ambos del Código civil».

Las partes de nuestro *case study* pactaron así válidamente la sujeción del contrato de compraventa al derecho civil común, con una conexión del contrato con el derecho civil común indudable (domicilio social común de compradora y vendedora en Madrid, contrato celebrado en Madrid y una parte relevante de la cartera de inmuebles objeto de la compraventa radicaban en autonomías de derecho común).

En cuanto a que, a la vista de tal elección del derecho civil común, sea este (y no el derecho civil de Cataluña) el que deba regir el régimen contractual de una CRE por falta de pago del precio aplazado en una compraventa entre empresarios, así como la cláusula penal por el incumplimiento del comprador de su obligación de pago, está fuera de toda duda, pues estamos indudablemente ante materia contractual.

Finalmente, respecto de las cuestiones registrales derivadas de los pactos contractuales en materia de CRE por falta de pago de precio aplazado, el procedimiento de notificación judicial o notarial al comprador de la resolución para la reinscripción a favor del vendedor, la innecesariedad de cualquier consignación a favor de los eventuales terceros registrales pactada la Cláusula Penal respecto de la totalidad del precio pagado, etc., las mismas se regulan en la Ley Hipotecaria, ley estatal y única competente en la materia de «registros e instrumentos públicos» al amparo de la competencia estatal exclusiva del artículo 149.1.8.^a CE.

E) Incidental: la competencia de la DGRN (y la inexistencia de competencia de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña) para resolver los recursos frente a calificaciones en las que se discuta, como cuestión previa, la aplicación de reglas de derecho interregional o internacional privado

A la vista de la extensa formulación del artículo 1 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña (en adelante, la «Ley 5/2009»), se podría pensar que deben resolverse por la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas catalana («DGDEJ») los recursos frente a calificaciones de registradores con oficina en Cataluña en las que, al hilo de la discusión sobre la aplicación de reglas de derecho interregional o de derecho internacional privado, pudieran resultar invocados preceptos de derecho civil catalán. Ello porque la citada ley atribuye competencia a la DGDEJ respecto de los recursos que se fundamenten «*de forma exclusiva o junto con otros motivos, en normas de derecho catalán o en su infracción*».

En un sentido estrictamente literal, este artículo podría conducir a concluir que cualquier recurso en el que se aborde, sea de forma secundaria o tangencial, una norma de derecho civil catalán, quedaría bajo la competencia de la DGDEJ, incluso aquellos en los que precisamente lo que se discuta sea la aplicación o no del derecho civil catalán, sobre la base de una norma de derecho internacional privado o de derecho interregional.

No puede ser así, Resulta evidente que el artículo 1 de la Ley 5/2009, como cualquier otro precepto legal, no puede aplicarse ni interpretarse desconectado o en contradicción con la normativa constitucional sobre distribución de competencias entre las distintas administraciones territoriales, algo que ha sostenido con claridad la jurisprudencia constitucional. En efecto, el fundamento competencial del artículo 1 de la Ley 5/2009 es el artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña (Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto), que atribuye a la Generalidad competencia exclusiva *«en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán, que deban tener acceso a un Registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña»*. Por tanto, solo cuando estén en causa títulos o cláusulas concretas de derecho civil autonómico, podrá fundarse la competencia exclusiva de la Generalidad y, en consecuencia, de la DGDEJ.

Así resulta de la STC de 16 de enero de 2014, que estimó parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Estado contra la Ley 5/2009, por entender que su contenido excedía las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Cataluña en su Estatuto de Autonomía (art. 147.2) y vulneraba las competencias exclusivas del Estado del artículo 149.1.8.^a de la Constitución (que, recordemos, atribuye al Estado competencia exclusiva sobre legislación civil *«sin perjuicio de la conservación, modificación o desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan»* y, en todo caso, sobre *«la aplicación y eficacia de las normas jurídicas»*, *«ordenación de los Registros e instrumentos públicos»*, *«bases de las obligaciones contractuales»* y *«normas para resolver los conflictos de leyes»*).

Resulta importante enfatizar que el texto original del artículo 1 de la Ley 5/2009 se mantuvo pese al recurso de inconstitucionalidad promovido frente a dicha Ley, no porque el Tribunal Constitucional sancionara su constitucionalidad, sino porque consideró extemporáneo el recurso del Estado frente a los artículos 1 y 3.3 de la Ley por infracción de lo dispuesto en el artículo 33.2 de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional (fundamento jurídico 2.º de la referida sentencia), y en consecuencia, inadmitió el recurso frente a dichos dos artículos, entrando a resolver el recurso planteado únicamente frente a los artículos 3.4 y 7 de la

Ley. Sirva esto para resaltar que no es cierto que el Tribunal Constitucional haya proclamado la constitucionalidad de la redacción del artículo 1 de la Ley 5/2009¹¹ sino, más bien al contrario, el Tribunal Constitucional advirtió y previno contra cualquier interpretación expansiva de dicho artículo 1 que desbordara el marco en el que se basa la competencia de la DGDEJ, esto es, los artículos 129 del Estatuto de Autonomía (que otorga a la Generalidad competencia exclusiva «*en materia de derecho civil, excepto en las materias que el artículo 149.1.8 de la Constitución atribuye en todo caso al Estado*») y el citado 147.2¹². Es clara la advertencia del Tribunal Constitucional al respecto:

«En consecuencia, tampoco lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2009, pese a ser claro eco del artículo 478.1 LEC, puede abrir la vía para que la competencia de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat se extienda, como pretende el artículo 3.4 de esa misma Ley, más allá de lo establecido por el Estatuto de Autonomía de Cataluña. El corolario inexcusable de este razonamiento conlleva evidentemente una interpretación restrictiva del propio artículo 1. En coherencia con el alcance que hemos atribuido al título competencial del artículo 147.2 EAC, y más concretamente, en atención a lo que dispone el artículo 3.4 una vez que ha quedado depurado del exceso competencial en el que ha incurrido, la dicción literal del artículo 1 de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2009 en ningún caso puede dar lugar a entender que la competencia autonómica se extiende a la resolución de recursos gubernativos fundados en Derecho civil común o en otros Derechos civiles forales o especiales. Tal es, en definitiva, la única interpretación adecuada a la legalidad constitucional que cabe efectuar del artículo 1 en conexión con el artículo 3.4».

El Tribunal Constitucional hace esta afirmación tras rechazar, de forma expresa, el argumento utilizado por la representación de la Generalidad y del Parlamento de Cataluña para defender la competencia expansiva de la DGDEJ a los recursos en los que se cuestionen materias de derecho civil catalán en conjunción con otras ajenas a él, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 478.1 LEC. Conforme al artículo 478.1 LEC, el TSJ de Cataluña es, en última instancia, el órgano judicial competente, en los asuntos en los que se ventila una norma de derecho civil catalán «*junto con otros motivos*». Defendían las representaciones de la Generalidad y del Parlamento de Cataluña que si al TSJ de Cataluña le corresponde «*la unificación de la jurisprudencia hipotecaria en cuanto incida o afecte a normas de derecho sustantivo o procesal de Cataluña, únicamente la DGDEJ se halla habilitada para en la vía previa administrativa el conocimiento de aquellas materias que su órgano judicial ad quem revisará y unificará*», defendiendo, en definitiva, que «*resulta congruente y plausible que el ámbito competencial material de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad y*

del citado Tribunal Superior resulte, en este punto, coincidente». El Tribunal Constitucional rechaza de plano el argumento:

«No cabe acoger este argumento, porque [...] la Ley de Enjuiciamiento Civil es una ley estatal que, dictada en ejercicio de su competencia, exclusiva sobre «legislación procesal» (art. 149.1.6 CE), establece legítimamente un criterio de distribución de competencias entre dos órganos jurisdiccionales integrados en el Poder Judicial, asimismo único y de carácter estatal [...]. De ello se sigue la evidencia de que el reparto interno de competencias entre los órganos jurisdiccionales no confiere a la Comunidad Autónoma de Cataluña competencia administrativa extramuros de los recogidos en su Estatuto de Autonomía. En otras palabras, el artículo 478.1 LEC carece de virtualidad para ampliar la competencia atribuida a la Generalidad de Cataluña por el artículo 147.1 EAC y sanar así el vicio de inconstitucionalidad en que incurre el citado precepto».

Produce por eso perplejidad que la DGDEJ vuelva a utilizar este argumento, rechazado expresamente por el Tribunal Constitucional, para tratar de justificar su competencia respecto de los llamados recursos «mixtos» (véase Fundamento de Derecho 2.5 de la resolución de la DGDEJ de 25 de julio de 2019, BOGC de 7 de agosto). En línea con el pronunciamiento del Tribunal Constitucional, la doctrina de la DGRN también ha sido cristalina al establecer que la DGDEJ es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando *«las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción»*, mientras que *«la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado»* (RRDGRN de 25 de septiembre de 2015, 4 de enero de 2016 y 14 de julio de 2017, entre otras, publicadas en el BOE el 14 de octubre de 2015, 4 de febrero de 2016 y 4 de agosto de 2017, respectivamente).

La RDGRN de 21 de octubre de 2015 (BOE de 23 de noviembre de 2015) es aún más ilustrativa sobre esta cuestión de la competencia de los recursos mixtos, retomando a su vez el hilo de razonamiento del Tribunal Constitucional:

«Ello es así porque la citada sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de

la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; de donde se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

2. LA INEXIGIBILIDAD, EN TODO CASO, DE LA CONSIGNACIÓN DE LAS CANTIDADES SATISFECHAS POR EL COMPRADOR PARA EL EJERCICIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA

La doctrina de la DGRN ha venido últimamente señalando que la reinscripción del inmueble a favor del vendedor como consecuencia del ejercicio de CRE está sujeta a la acreditación de que el vendedor ha consignado a favor del adquirente, o de los titulares registrales posteriores, la totalidad del precio recibido de él, incluso en caso de que se haya pactado una cláusula penal sobre el precio abonado por el comprador. En esta doctrina, esta exigencia se dice extraer de lo prescrito en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario (y ello a pesar de que este artículo obliga a la consignación «con las deducciones que en su caso correspondieren»):

«Para que se pueda proceder a la reinscripción del inmueble a nombre del vendedor, habrá de tenerse en cuenta por el Registrador, no solo si se han cumplido los requisitos y formas que señala el artículo 55 (sic) del Reglamento Hipotecario, sino también si se han realizado por el vendedor aquellas otras obligaciones derivadas de la cláusula pactada, como podría ser en su caso, la consignación, de acuerdo con el artículo 175-6.º del Reglamento, del valor del bien vendido o del importe de los plazos, que con las deducciones, si proceden, haya de ser devuelto, sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal cuando pueda tener aplicación la corrección judicial prevista en el artículo 1154 del Código civil» (RDGRN de 17 de septiembre de 1987, RJ 1987, 6567). Ídem, RRDGRN de 29 de diciembre de 1982, RJ 1982, 8066, de 16 de septiembre de 1987, RJ 1987, 6566, de 19 de enero de 1988, BOE de 2 de febrero de 1988, entre otras muchas).

A) *La consignación de cantidades pese a la existencia de una cláusula penal, en relación con la moderación judicial equitativa de la pena*

La DGRN ha sentado en algunas resoluciones que el fundamento del requisito de consignación total de lo percibido por el vendedor al tiempo

del ejercicio de la CRE se justifica en que la ineficacia del contrato produce, respecto de una y otra parte, el deber de restituirse las prestaciones recibidas, tal y como prevé el 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 solo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba»* (RDGRN de 25 de enero de 2012, *RJ* 2012, 5935; ídem RRDGRN de 7 de diciembre de 2010, *RJ* 2011, 552 y 14 de abril de 2014).

Y la consignación total de lo recibido es exigible, en opinión de la DGRN, incluso aunque comprador y vendedor hayan pactado una cláusula penal respecto de lo recibido, a la vista de la sempiterna facultad de moderación judicial de la pena que recoge el artículo 1154 del Código civil: *«[...] no cabe deducción alguna de la cantidad que deba ser consignada, basándose en la cláusula penal, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código civil [...] sin que quepa pactar otra cosa en la escritura»* (RDGRN de 25 de enero de 2012, *RJ* 2012, 5935; ídem, RRDGRN de 7 de diciembre de 2010, *RJ* 2011, 552 y 14 de abril de 2014).

Justifica la DGRN que esta solución pone de manifiesto que *«la consignación trata de tutelar no solo 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»*, por eso, con la prohibición de que se pacte en escritura pública la disminución de las cantidades a consignar, se pretende evitar *«que a espaldas de los terceros, transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución [...] en menoscabo de la posición que corresponde a aquellos»* (RDGRN de 9 de junio de 2010, BOE del 10 de agosto de 2010 y 6 de julio de 2012, *RJ* 2012, 10071).

Yendo incluso más allá de la mera protección de los titulares de derechos reales inscritos o anotados sobre el inmueble afectado por la CRE, alguna resolución de la DGRN incluso impone la consignación en garantía de *«cualquiera que pueda proyectar algún derecho sobre las reseñadas cantidades, aunque el comprador ya no sea titular de las fincas»*: *«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. art. 1911 CC) que puedan corresponder a los legitimados para ello como consecuencia del efecto de subrogación real u objetiva que se deriva de la propia resolución»* (RDGRN de 6 de julio de 2012, *RJ* 2012, 10071).

En definitiva conforme a esta línea de razonamiento, al socaire de la protección del derecho del titular registral posterior o, aún peor, del derecho de un hipotético tercero sin derecho real alguno respecto de la finca vendida se perjudica o condiciona el derecho del titular registral anterior,

tal y como ese derecho resulta de la propia inscripción: el vendedor con CRE inscrita. El mundo al revés. Porque, constando inscrita la CRE y la cláusula penal, ¿no parecería más razonable permitir el pleno despliegue de los efectos propios de la CRE (que es la reinscripción a favor del vendedor) incluso a riesgo de que, en el eventual proceso judicial, se acuerde la moderación judicial equitativa de la pena y venga, en consecuencia, el vendedor obligado a efectuar alguna restitución al comprador o los titulares registrales posteriores? En el conflicto de intereses entre uno y otros, y constando inscrita la CRE y la cláusula penal, ¿es preferible proteger al sujeto gravado por la CRE —el comprador—, o al titular de derecho registral posterior, en vez de al beneficiario del derecho con rango anterior? ¿No resulta más coherente con la función de la CRE y de la cláusula penal, estando ambas inscritas, que la protección del comprador o del titular registral que impugnan o cuestionan el presupuesto de la resolución, o que alegan cumplimiento parcial o irregular para basar una moderación judicial de la pena, se articulara extrarregistralmente, sin obstar al pleno y normal desenvolvimiento de la CRE y la cláusula penal pactada (que es la reinscripción a favor del vendedor sin restitución-consignación de cantidades), mediante el oportuno procedimiento judicial en el seno del cual poder solicitar, y en su caso obtener, anotación preventiva de demanda que haga plenamente efectiva la resolución judicial que eventualmente se obtenga frente a titulares registrales posteriores que deduzcan sus derechos del vendedor que ha reinscrito?

La inanidad de la exigencia de consignación de lo percibido a favor del dueño o de los terceros registrales, incluso aunque se le haya atribuido el carácter de cláusula penal a favor del vendedor, se hace extrema cuando, como en nuestro *case study*, las partes atribuyen al precio percibido el carácter de cláusula penal y, además, pactan que resultará de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, irregular o tardío del precio aplazado. El artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario, con buen criterio, impone la consignación de los importes que hayan de ser devueltos «*con las deducciones que en su caso procedan*».

Porque la jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras muchas, las SSTs de 7 de abril de 2014, 2 de octubre de 2017, 24 de octubre de 2017 y 14 de febrero de 2018) ha enfatizado que, de la interpretación correcta del artículo 1154 del Código civil, se extrae que no cabe la moderación judicial de una pena si esta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión (por ejemplo, no acudir al otorgamiento en una fecha determinada), en el entendimiento de que el referido precepto solo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido solo parcialmente o extemporáneamente. Así, la moderación

judicial de la pena está prohibida, y la aplicación del artículo 1154 del Código civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, han pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta (SSTS de 22 de octubre de 2002, *RJ* 2002, 8775 y 5 de diciembre de 2003, *RJ* 2003, 8786).

Cuando la STS de 22 de octubre de 2002 destaca que la cláusula penal solo puede tener relevancia, en el contexto de una CRE, cuando forme un todo con la CRE no hace sino refrendar lo que aquí se mantiene: la consignación de lo percibido a disposición del comprador (o los terceros registrales) solo es requisito de ejercicio de la CRE cuando procede y no cuando, por formar la cláusula penal un todo con la CRE, el comprador carece de derecho de restitución de lo pagado¹³. Precisamente por esa razón, es exigible la inscripción de una cláusula penal accesoria a una CRE, a pesar del carácter puramente personal de cualquier cláusula penal.

La DGRN se ve obligada a desestimar las objeciones de los registradores a la inscripción de la cláusula penal accesoria a una CRE pese a que, en un ejercicio de incongruencia, después impide el despliegue del efecto propio de la CRE, que es la reinscripción, sin efectuar a favor del comprador o los terceros registrales consignación de cantidades cuya restitución precisamente no opera por mor de la cláusula penal inscrita:

*«Otro tema debatido hace referencia a la inscribibilidad de la cláusula penal prevista para el caso de resolución, la que es negada por el registrador por tratarse de estipulaciones personales carentes de trascendencia real. La cuestión, sin embargo, dista de ser sencilla, dada la unidad negocial configurada en concordancia con la finalidad práctica perseguida, la supeditación del efecto restitutorio real al simultáneo cumplimiento de cierto contenido obligacional, así como la posible actuación extrajudicial del supuesto y la hipotética aparición de terceros interesados, se produce una íntima conexión entre las varias estipulaciones integrantes, de modo que la eficacia plena de cada una de ellas, no puede determinarse aisladamente sino en conjunción con las restantes; por ello, la plasmación registral del negocio no puede realizarse exclusivamente en función de la naturaleza básica, real u obligacional, de cada una de sus estipulaciones, sino que junto a este criterio ha de procurarse la no desnaturalización de la autonormación de intereses particulares efectuada por los otorgantes dentro de los límites legales [...] Por todo ello y habida cuenta de las exigencias de claridad y precisión de los pronunciamientos registrales y de la necesaria expresión en el asiento de todos los pormenores del título que definen la extensión del derecho inscrito (arts. 9-2.º LH y 51-6.º RH), debe mantenerse la consignación judicial registral de las cláusulas penales que acompañan a las previsiones resolutorias expresas» (RDGRN de 5 de febrero de 1990, *RJ* 1990, 727).*

Si no existe la posibilidad de recuperación por parte del comprador de las cantidades abonadas al vendedor, por mor de la cláusula penal adoptada por las partes, ni tampoco la posibilidad de moderación de dicha cláusula penal, no procede (conforme al derecho civil extrarregistral) la restitución de lo pagado a favor del comprador, ni tiene fundamento alguno su consignación a favor de los terceros registrales (conforme al derecho registral) para que el vendedor-acreedor pueda reinscribir el dominio a su nombre ya que, como la propia doctrina de la DGRN citada recoge, la ratio de la consignación de cantidades en los supuestos de cláusula penal es, precisamente, la aplicación de la corrección judicial de la misma «*cuando pueda tener aplicación*» (RDGRN de 16 de septiembre de 1987, *RJ* 1987, 6566).

Naturalmente, puesto que la cláusula penal pactada en relación a una CRE puede perjudicar a terceros, debe hacerse constar en el registro; en caso contrario, los terceros adquirentes del bien o de un derecho sobre él que, fruto de la resolución, lo perdiesen no sabrían sobre qué cantidades, de las satisfechas por el comprador, recae su expectativa subrogatoria (RRDGRN de 5 de febrero de 1990, *RJ* 1990, 727 y 4 de mayo de 1992¹⁴).

B) Excepciones a la consignación de lo percibido como requisito necesario de ejercicio de la condición resolutoria explícita a efectos registrales.

Siendo innegable la existencia de una línea discursiva consistente en las resoluciones de la DGRN en torno a la necesaria consignación de lo percibido por el vendedor a favor del adquirente o de los terceros registrales, como requisito de la eficacia registral del ejercicio de la CRE, aún es más consistente la doctrina de la DGRN en sentido contrario, en relación con muchas y variadas instituciones jurídicas distintas de la CRE, defendiendo la DGRN el derecho a la inscripción a favor del beneficiario de la institución de que se trate, con la consiguiente resolución del dominio del *dominus* inscrito (y del derecho de los terceros registrales) sin consignación de cantidades a favor del titular registral (o de los terceros registrales):

a) En relación con opciones de compra

Numerosas resoluciones de la DGRN han excepcionado el principio general de consignación a favor del dueño registral (o los terceros registrales) del precio de ejercicio de las opciones de compra (RRDGRN de 27 de septiembre de 2014, 30 de mayo de 2017, 31 de mayo de 2017 y 22 de enero de 2018, publicadas en el BOE en fechas 27 de octubre de 2014, 22 de junio de

2017, 24 de junio de 2017 y 1 de febrero de 2018, respectivamente) en muy variadas circunstancias con la justificación de fondo de que, de lo contrario, en un intento de proteger al dueño o los terceros registrales posteriores a la opción, se perjudicaría al propio titular de la opción de compra:

«Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas resoluciones —entre ellas la de 11 de junio de 2002—, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos. Así pues, es necesario analizar los eventuales pactos establecidos sobre este particular en cada caso concreto».

La DGRN ha admitido, con generosidad, que la obligación del optante de consignar a favor de los titulares registrales posteriores el precio de ejercicio de la opción cede, por ejemplo, en aquellos casos en los que se pacte por las partes contratantes del derecho de opción que el pago del precio se lleve a cabo en términos que, por ser oponibles frente a terceros, hagan inviable su consignación (debiendo todo ello estar convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral), o cuando la obligación de pago del precio de ejercicio se satisface por cualquiera de las formas previstas en el ordenamiento distintas del pago o de la consignación, como podría ser la compensación, la confusión, etc.

En particular, la DGRN no ha tenido ningún empacho en sancionar que no procede la consignación del precio que el optante válidamente retenga en atención a la existencia de una carga previa, que el concedente de la opción se obligó a cancelar pero no canceló, con reinscripción a su favor del dominio y cancelación de los derechos de los terceros registrales, porque eso es precisamente lo que presupone la efectividad real y *erga omnes* del derecho de opción de compra, merced a su inscripción:

«Y así puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante. Igualmente, no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía.

[...]

Este Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la correspondiente consignación del precio cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral.

En general, puede decirse que no habrá obligación de consignar cuando la forma de pago que se hubiera pactado no permite la consignación por no haber entrega alguna de cantidad» (RDGRN 22 de enero de 2018, BOE del 31 de enero de 2018).

«Una vez ejercitado un derecho de opción de compra puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. Cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria de modo que la cancelación de las cargas posteriores es solo una inevitable consecuencia de la extinción del derecho gravado. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. art. 175.6 RH)». El conjunto de interés en juego exige, para que el mecanismo de cancelación de derechos sin consentimiento de su titular funcione correctamente, que las cantidades deducidas sean indubitadas y consten debidamente acreditadas» (RDGRN 16 de diciembre de 2015 —BOE 30 de diciembre de 2015—, con cita de RDGRN de 6 de noviembre de 2013).

b) En relación con arrendamientos financieros con condición resolutoria:

Resulta asimismo destacable la RDGRN de 15 de junio de 1998 (BOE de 20 de julio de 1998), relativa a un contrato atípico de *leasing*, con elementos de arrendamiento financiero y de compraventa, en la cual la DGRN admitió que no resultaba exigible la consignación de cantidades para ejecutar la CRE por incumplimiento, habiendo alegado precisamente las partes que las rentas abonadas no debían ser consignadas puesto que no le eran debidas al arrendatario, al haber sido pactadas como pena en caso de resolución.

c) En relación con condiciones resolutorias explícitas:

Las RRDGRN de 10 de abril de 1987 y 16 de diciembre de 2015 (BOE 30 de diciembre de 2015) refieren variados casos en el ordenamiento jurídico español en los que se puede proceder a la resolución o purga de los gravá-

menes ulteriores sin necesidad de consignación de cantidad alguna a favor de los titulares registrales posteriores, entre los que se cita precisamente el ejercicio de la CRE por impago de precio aplazado: *«Este es el supuesto del presente caso, de resolución de gravámenes ulteriores sin necesidad de consignación de cantidad alguna, que es uno más entre los muchos posibles conforme a nuestro Derecho. Así ocurre, por ejemplo, cuando extinguido el plazo del derecho temporal de superficie, el propietario del suelo hace suya la edificación llevada a cabo en cumplimiento de lo pactado (cfr., art. 54.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre); o los casos de donación con reserva de la facultad de disponer (cfr. la resolución de 23 de octubre de 1980), en los de reversión de donaciones, o revocación de donación por incumplimiento de cargas inscritas (cfr. arts. 647 CC y 37.2 LH), en los de ejercicio de la condición resolutoria explícita por impago del precio totalmente aplazado, ejecución, judicial o extrajudicial, de hipoteca preferente cuando no queda efectivo sobrante o, en fin, en los de ejercicio del derecho de opción con pago por compensación de otros créditos del optante frente al concedente».*

C) Los límites de los derechos de terceros registrales en relación con la consignación de cantidades

Si la DGRN, en relación a opciones de compra, ha justificado la prevalencia de la protección del titular de la opción frente a la del tercero registral, para hacer inexigible en todo caso la consignación a favor de los titulares registrales posteriores del precio de ejercicio de la opción como condición de la válida inscripción del dominio a favor del optante y para la purga de los derechos anotados o inscritos sobre el dominio por terceros registrales, ¿por qué no habría de darse esa misma protección o trato al beneficiario de una CRE inscrita? ¿No proporciona la inscripción de la condición resolutoria expresa a quienes anoten o inscriban sus derechos sobre los del comprador la misma información sobre el riesgo que atenaza el dominio (y, por necesaria extensión, sus propios derechos), que la que facilita la opción de compra inscrita? ¿Tiene el tercero registral más o mejor derecho a exigir la consignación a su favor del precio pagado por el comprador, en caso de impago del precio aplazado, pese a que no proceda civilmente tal restitución o se haya cumplido de cualquier otra forma distinta del pago con esa obligación, que el que tiene el tercero registral con derecho anotado o inscrito de rango posterior al de una opción de compra inscrita?

No puede olvidarse que los terceros hipotecarios asientan sus derechos inscritos o anotados sobre la base del dominio del comprador, pero no lo hacen mejor ni peor que el derecho del comprador-deudor: si el comprador

ha aceptado válidamente atribuir a lo percibido el carácter de Cláusula Penal, aplicable en integridad, para el caso de impago total o parcial, o de cumplimiento tardío, carece el comprador del derecho a reclamar la restitución de cualquier parte del precio pagado, y por tanto no puede pedirse al vendedor esta consignación ni como condición de ejercicio de la CRE, ni a ningún otro efecto jurídico. Simple y llanamente, no existe obligación civil alguna de restitución de las cantidades pagadas por el comprador; y, por tanto, no se puede pedir al beneficiario inscrito de la CRE que realice una prestación, a meros efectos registrales (a los efectos de conseguir la reinscripción del dominio), que carece de fundamento civil extrarregistral.

Y esta misma imposibilidad se extiende, por consecuencia ineludible de nuestro derecho civil e hipotecario, a los terceros registrales con derechos inscritos o anotados sobre el dominio del comprador. Todo ello, obviamente, con tal de que el registro advierta a los potenciales titulares registrales posteriores de la inscripción de la CRE que recae sobre el inmueble, de los términos de la obligación (el precio aplazado y la fecha de pago), de los efectos del impago o del incumplimiento (sea total, sea meramente parcial) o del cumplimiento tardío (que es el devengo de una penalidad cierta, inequívoca y terminante, por la suma de los pagos realizados por el comprador) y, por tanto, de las consecuencias del incumplimiento del total precio aplazado en la fecha de pago pactada, en caso de ejercicio de la CRE sobre el dominio del comprador, todo ello conforme impone el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, el 51.6.^a o el 175.6.^a del Reglamento Hipotecario.

Como se menciona en este trabajo, la DGRN ha mantenido (hay que reconocer que sin grandes fisuras) una línea argumentativa que reconoce a los terceros registrales el derecho a impedir la reinscripción del dominio a favor del vendedor oponiéndose o cuestionando el válido ejercicio de la CRE o si no realiza el vendedor consignación a su favor del precio íntegro ya recibido, incluso aunque se haya pactado una Cláusula Penal (como en el caso que analizamos) o si se ha satisfecho esa deuda de restitución de cualquier otra forma (por ejemplo, mediante compensación). Y ello, pese a reconocer que la consignación de la totalidad de lo recibido puede tener alcance meramente *«provisional»* (e incluso claudicante), hasta que recaiga la sentencia judicial que resuelva qué porción de lo entregado, en su caso, debe perder el comprador: *«[...] es a la cantidad consignada y no a la finca a la que se trasladan los derechos preexistentes y contra la que se podrán dirigir las acciones de exigencia de responsabilidades (cfr. art. 1911 CC) que puedan corresponder a los legitimados para ello como consecuencia del efecto de subrogación real u objetiva que se deriva de la propia resolución»* (RDGRN de 9 de junio de 2010, BOE del 10 de agosto de 2010; ídem RDGRN de 6 de julio de 2012, RJ 2012, 10071).

«[...] en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada» (RDGRN de 25 de enero de 2012), por ejemplo, «*aquellas cantidades abonadas por el comprador y afectadas por la cláusula penal estipulada, las cuales también quedarán alcanzadas por el efecto subrogatorio anteriormente aludido, si bien de una forma provisional en tanto no se declare judicialmente la plena exigibilidad de aquella cláusula penal*».

[...]

«El que sea necesaria la consignación para la reinscripción del dominio a favor del vendedor no implica que, al tiempo de practicarse dicha reinscripción, *«corresponda prejulgar sobre la preferencia sustantiva que en relación con el importe consignado pueda corresponder al vendedor o a los acreedores del comprador en función de las diversas vicisitudes concurrentes en el caso (arts. 1291 núm. 3, 1911 y 1923 CC y 44 LH)*» (RDGRN de 9 de junio de 2010, BOE del 10 de agosto de 2010).

«*En el supuesto del presente recurso se pretende la reinscripción a favor del transmitente [de] (sic) una finca vendida bajo condición resolutoria explícita, en virtud de acta notarial, por la que se notifica al comprador la rescisión del contrato ante la falta de pago del precio en los términos convenidos y en la que este último se manifiesta de acuerdo con la resolución y declara que nada tiene que reclamar de la Sociedad vendedora por haberle devuelto esta las letras vencidas e impagadas y las pendientes de vencimiento y quedando las cantidades ya abonadas afectadas a una cláusula penal estipulada [que constaba igualmente inscrita] [...] En tanto no conste tal consignación [a favor de los embargantes posteriores] en los términos antes indicados, ni puede practicarse la reinscripción a favor del vendedor ni pueden cancelarse los derechos que traigan causa del comprador*» (RRDGRN de 2 y 4 de febrero de 1988 (RJ 1988, 1211 y RJ 1988, 1214, respectivamente). Y ello a pesar de que consta el reconocimiento en instrumento público por el comprador del impago del precio aplazado, y de la restitución de lo que correspondía (toda vez que el vendedor tenía derecho a retener lo pagado en virtud de cláusula penal inscrita y, por tanto, plenamente oponible a los titulares registrales posteriores.

«*Lo que no cabe concluir es que el efecto subrogatorio se produzca respecto de todas las cantidades consignadas por el vendedor para obtener la reinscripción a su favor; la consignación global es únicamente presupuesta de la operatividad registral de la resolución, precisamente porque se realizó extrajudicialmente, pero no implican que pertenezcan al comprador en su integridad y de modo definitivo todas esas cantidades*» (RDGRN de 5 de febrero de 1990, RJ 1990, 727).

Es decir, en la contraposición de los intereses en juego (por un lado, el del vendedor con CRE inscrita al que se impaga el precio aplazado, habiendo

pactado una cláusula penal —también inscrita— respecto de la totalidad del precio pagado por el comprador y, por el otro lado, el del tercero registral que conoce, gracias al Registro, todas esas vicisitudes, y que va a ver resuelto su derecho en caso de ejercicio de la CRE, sustituido apenas por la cantidad pagada que el comprador tenga derecho a recuperar), la DGRN da prevalencia al tercero registral, obligando al vendedor a consignar la totalidad de lo recibido a favor del tercero registral, o permitiendo que la reinscripción del título a favor del vendedor se frustre por la mera objeción del comprador o del tercero registral. Lo que, si bien se mira, constituye una auténtica inversión del sentido del rango registral, y de la base *prior in tempore* de la legislación hipotecaria.

Son pocas las veces que la DGRN se ha visto forzada a relajar la contumacia de esa línea interpretativa admitiendo que nada debe consignarse a favor del tercero registral, y que no existe derecho alguno de subrogación del tercero registral en las cantidades a restituir por el vendedor al comprador, cuando nada debe el vendedor. La RDGRN de 27 de mayo de 2005, por ejemplo, en el caso de una anotación de embargo posterior a la inscripción de la CRE, señala que cuando la sentencia declarativa de la resolución condena al comprador a perder las cantidades entregadas al vendedor, al no haber nada que devolver, nada habrá que consignar y sobre nada recaerá la subrogación a que tienen derecho los terceros registrales conforme a la máxima *pretium succedit in locum rei* que sanciona el artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario.

Por tanto, aunque la DGRN admita la eficacia *erga omnes* de una CRE en combinación con una cláusula penal también inscrita, obliga al vendedor a efectuar una consignación total de lo percibido a favor del comprador o de los titulares registrales (como condición para la reinscripción del dominio a su favor), y ello pese a que la DGRN no tenga más remedio que admitir que el tercero registral no tiene más o mejor derecho que el del comprador, sino solo un derecho de «*subrogación real u objetiva*» en los derechos del comprador (RRDGRN de 2 y 4 de febrero de 1988, *RJ* 1988, 1211 y *RJ* 1988, 1214, respectivamente, o 5 de febrero de 1990, *RJ* 1990, 727). La cancelación o purga del título del tercero registral como consecuencia de la resolución del título del comprador presupone la subrogación en los derechos económicos del comprador respecto a la venta, cualesquiera que estos sean, y no que el tercero registral tenga un derecho autónomo, absoluto, a la reintegración de lo percibido por el vendedor hasta el ejercicio de la CRE (como el derecho autónomo, absoluto, que tiene el cesionario inscrito de la hipoteca, pese al pago hecho por el deudor al cedente tras la inscripción de la cesión). O sea, si el comprador no tiene derecho alguno de restitución, el tercero registral tampoco lo tendrá, incluso en el caso de que la cláusula penal no hubiera quedado inscrita. Al contrario, si la CRE y la cláusula penal han

quedado inscritas, ¿qué sentido tiene exigir, para la reinscripción a favor del vendedor, el aquietamiento del comprador o de los terceros registrales, o la consignación a su favor de cantidades a las que no tendrán derecho alguno?

El desacierto de esta línea de razonamiento se evidencia en determinadas resoluciones, pues la DGRN se ve obligada a admitir que la sentencia firme que sancione la validez de la cláusula penal, incluso obtenida en juicio en que no hayan sido parte los titulares registrales posteriores, les es oponible. Véase por ejemplo, el fundamento quinto de la RDGRN de 6 de julio de 2012, *RJ* 2012, 10071, relativa al ejercicio judicial de una CRE sin traer al procedimiento al embargante posterior: *«El recurrente argumenta frente a ello que en la demanda se solicitó que, en virtud de la cláusula penal pactada en el contrato, no se dedujese cantidad alguna de las ya percibidas por el vendedor demandante, y que en la sentencia se estima la demanda en su integridad, por lo que tal extremo está amparado por la eficacia de cosa juzgada. Pero nuevamente nos encontramos con que esta afirmación no se encuentra respaldada por la documentación presentada, pues ni se aporta el escrito de interposición de la demanda, ni se contiene en el testimonio de la sentencia ni en el mandamiento presentado afirmación alguna en relación con tal petición, por lo que dicho extremo no puede tenerse por acreditado a los efectos de este expediente [...], sin perjuicio de la posible subsanación del defecto en caso de que se obtenga la correspondiente aclaración del fallo en el sentido alegado por el recurrente»*.

Si es oponible la sentencia firme que confirma la validez de la cláusula penal, incluso aunque los terceros registrales no hayan sido parte del procedimiento, ¿qué sentido puede tener realizar a favor de los titulares registrales posteriores la consignación de cantidades que no van a tener derecho a percibir, constando inscrita —y bajo la salvaguarda de los tribunales— una cláusula penal que así lo establece?

La jurisprudencia por el contrario ha venido sentando el concepto de tercero registral adquirente de derechos siempre desde la perspectiva limitativa de aquello que se ha hecho constar en el Registro, que no es ni más ni menos que el derecho del que goza su transmitente, dando así preferencia o prioridad, en la contraposición de intereses en juego, al titular de la CRE (SSTS de 7 de diciembre de 1987, *RJ* 1987, 9280 y 5 de marzo de 2007, ROJ 1192/2007): *«El concepto de “tercero” con respecto de un determinado contrato, negocio o situación jurídica, corresponde, como entiende un autorizado sector de la doctrina científica, en un orden civil puro, al que es extraño o ajeno al mismo, y a los efectos que la protección que la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad significa, en concreto la que deriva de la operancia del principio de fe pública registral que los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria consagra, es «tercero» en el campo del derecho hipotecario el adquirente que por haber inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad*

no puede afectarle lo que no resulte de un determinado contenido registral, anterior a su adquisición [...], la fe pública registral no desempeñará la menor función convalidante o sanatoria, ya que únicamente asegura la adquisición del tercero protegido en cuanto la misma se apoye en el contenido jurídico del Registro [...]».

El registro no crea derechos, ni los mejora, sino solamente los publicita y los pone a cubierto de determinadas acciones o excepciones¹⁵.

En consecuencia, en nuestro caso de autos, los titulares registrales posteriores no tendrán un derecho a la consignación a su favor de cantidades respecto de las que no tenga derecho o título de crédito el comprador, por aplicación de la Cláusula Penal. Y de ahí que no exista obligación alguna de consignar, siquiera «provisionalmente», lo recibido del comprador como condición para reinscribir el dominio a favor del vendedor.

El verdadero derecho de los terceros registrales posteriores no es otro que el de pagar el precio aplazado en la fecha prevista por cuenta del comprador, si este no lo hace, conforme a lo previsto en el artículo 1210 del Código civil, presumiéndose legalmente la subrogación en los derechos del comprador por el pago. Ya lo consienta, ya lo ignore el comprador-deudor¹⁶. Y pueden hacerlo desde el momento en que el pago sea debido y hasta que el vendedor haya dirigido al comprador el «requerimiento» de resolución del artículo 1504 del Código civil. Este, y no otro, es su privilegio y su protección. Pero no el de obstaculizar o impedir el normal desenvolvimiento del ejercicio de una CRE, o el de recibir la consignación a su favor de cantidades que, como resulta del propio registro, el comprador no tiene derecho a percibir.

3. LA REINSCRIPCIÓN REGISTRAL A FAVOR DEL VENDEDOR

A) La reinscripción, incluso cuando no conste el consentimiento del comprador o de los terceros registrales, y hasta con su oposición, sin refrendo judicial

El ejercicio de una condición resolutoria motivada por el incumplimiento contractual de una de las partes exige, *ex* artículo 1123 del Código civil, la restitución de lo entregado; en el caso de inmuebles inmatriculados en un Registro de la Propiedad que, por virtud de la venta, se han inscrito a favor del comprador, la restitución conlleva o comporta la reinscripción registral a favor de su titular original.

El pacto contractual por el que el vendedor se reservara el derecho a resolver la venta en caso de impago del precio aplazado en el tiempo convenido, y de «verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su

causahabiente» haciendo constar «*la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta*», acompañando «*el título del vendedor*», incluso si se opone el comprador o los terceros registrales, naturalmente que sería válido e inscribible, puesto que un pacto de ese tipo no haría sino integrar como regla contractual el tenor del artículo 59 del Reglamento Hipotecario (que, por lo demás, sería aplicable incluso no habiendo sido expresamente acogido por las partes). Es verdad que la normativa reguladora de la forma, requisitos y efectos de los asientos registrales es derecho indisponible (art. 608 CC), pero también lo es que nuestro derecho positivo acoge una modalidad de autotutela del vendedor de bien inmueble con pago aplazado, en forma de CRE, cuya principal característica es, precisamente, la reinscripción de la cosa vendida a nombre del vendedor para el caso de impago (obviamente, con cumplimiento de los requisitos legales en torno al ejercicio). De hecho, es pacífico que carece de relevancia, a los efectos de la aplicación del 1504 del Código civil, la existencia o no de pacto comisorio o la atribución o no de la facultad de resolver si el comprador no paga el precio (véanse las SSTs de 9 de febrero de 1950, 9 de marzo de 1950, 30 de diciembre de 1955 y 26 de junio de 1978 y, entre la doctrina, los trabajos de CLEMENTE; VALBUENA y NAVARRO CASTRO¹⁷).

El artículo 1504 del Código civil comporta en efecto «*una forma de autotutela privada que tiene su fuente en el pacto añadido a un contrato sinalagmático y en el cual se estipula que en el caso de que una determinada obligación no sea cumplida en el modo y tiempo establecidos pueda el acreedor insatisfecho ejercer un poder privado de resolución que se hace efectivo por medio de una declaración unilateral recepticia*» (SAP de Badajoz de 29 de abril de 2002, AC 2003, 485).

En relación con la facultad de reinscripción del dominio a favor del vendedor, la DGRN sí defendió, *illo tempore*, su carácter automático: «*[...] los mencionados preceptos introducen un enérgico sistema de autotutela a favor del vendedor, que le permite obtener la reinscripción de los bienes transmitidos en caso de incumplimiento por el comprador de su obligación de pagar el precio, a través de un procedimiento caracterizado por su automatismo*» (RDGRN de 17 de noviembre de 1978). La RDGRN de 3 de junio de 1961, RJ 1961, 2754 rechaza expresamente la necesidad del refrendo judicial para la cancelación de los embargos posteriores precisamente porque quedan «*extinguidas por circunstancias que constan en el propio Registro, como ocurre en el presente caso, en el que se practicaron dos anotaciones de embargo sobre una finca gravada con condición resolutoria*».

Pero desde hace mucho tiempo, mantiene la postura contraria al automatismo, como se viene denunciando en este trabajo: «*la condición resolutoria en garantía del precio aplazado de una compraventa de un inmueble, como*

elemento accidental del negocio, no opera automáticamente en sede registral ni en su cumplimiento (necesidad de acreditar el impago, el requerimiento notarial o judicial, la falta de oposición del comprador, etc.) [...], ni en su incumplimiento [...]» (RRDGRN de 9 de noviembre de 2009 y 11 de noviembre de 2009).

Dice la DGRN: «[...] *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 [...], que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta*» (RDGRN de 14 de abril de 2014) o «*al hacerse tal requerimiento [extrajudicial] y no allanarse el requerido al mismo, sino oponerse categóricamente a él, a tal resolución contractual no se puede dar eficacia sin que sea estimada y declarada la misma por los Tribunales, ya que tal requerimiento es requisito previo a la demanda, y es mediante esta, cuando no existe conformidad en las partes, como debe obtenerse y producirse la declaración resolutoria*» (RDGRN de 29 de diciembre de 1982, *RJ* 1982, 8066).

En caso de oposición, para la nueva inscripción y la correspondiente cancelación del dominio del comprador, será necesaria la sentencia que la admita (entre otras, RRDGRN de 3 de diciembre de 1986, 4 de diciembre de 1986, 16 de septiembre de 1987, *RJ* 1987, 6566 y 19 de julio de 1994, *RJ* 1994, 6303); solo esa sentencia será «*suficiente para reinscribir la finca a favor del vendedor*» (RDGRN de 6 de julio de 2012, *RJ* 2012, 10071; en idéntico sentido, RDGRN de 8 de mayo de 2003, BOE de 11 de junio de 2003, entre otras).

Salvo que se mantuviera la nulidad del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, difícilmente podría rechazarse la inscripción de un pacto de ese tipo. Aunque la legalidad del artículo 59 del Reglamento Hipotecario ha sido puesta en entredicho por alguna doctrina¹⁸, lo cierto es que no se conocen pronunciamientos judiciales, ni tampoco de la DGRN, en los que frontalmente se cuestione. Pero lo que parece impregnar las resoluciones de la DGRN en las que *de facto* se inaplica el artículo 59 del Reglamento Hipotecario es una más o menos velada alegación de que una reinscripción automática a favor del vendedor, pese a la oposición del *dominus* registral, vulneraría el derecho a la tutela judicial efectiva del comprador (o de los titulares registrales posteriores). Aunque se camufle bajo la invocación del principio de integridad del registro, y de la función de salvaguardia de esta que corresponde de forma exclusiva a los jueces y tribunales.

Nada, en esas afirmaciones, resulta atendible. La tutela judicial efectiva es la sacrosanta garantía para el restablecimiento de los derechos que pudieran haber sido quebrantados, tras un proceso de esclarecimiento de los hechos controvertidos.

En el supuesto analizado en que las partes —ambos empresarios— pactaron libremente y al amparo de la autonomía de su voluntad, *ex* artículo 1255 del Código civil, la resolución contractual para el caso de incumplimiento de la obligación de pago en los términos previstos por el artículo 1504 del Código civil, con reinscripción del dominio a favor del vendedor, con la mera notificación notarial o judicial de la resolución ante el impago de todo o de apenas una parte del precio aplazado, no solo no podemos hablar de quebrantamiento de derechos por la eventual ejecución de la condición resolutoria, sino que en ningún caso se podría considerar que los presupuestos de hecho que dan lugar a dicha ejecución puedan ser tenidos por hechos controvertidos. Con la máxima claridad, las partes pactaron las condiciones y los plazos en que debía pagarse el precio convenido, de tal manera que, de darse la eventualidad, pudiera proceder el vendedor a reinscribir su derecho, sin necesidad de que el comprador manifestara su aquiescencia, pues ya lo hizo a la fecha de firma de la compraventa:

«Por otra parte, en el caso de pacto resolutorio expreso pasa a primer término la voluntad manifestada por las partes en el contrato de que la resolución discorra por la vía extrajudicial cuando el comprador no pague el precio aplazado en el término pactado. El comprador no puede oponerse a la resolución de la venta porque este derecho lo ha otorgado al vendedor en la cláusula resolutoria expresa, y esta oposición supondría la reserva de una facultad revocatoria a favor del comprador, que no aparece en la cláusula resolutoria, y estaría en contradicción con el poder resolutorio concebido solo al vendedor. Esta oposición iría en contra del artículo 1256 del Código civil que establece que la validez y eficacia de los contratos no puede quedar al arbitrio de una de las partes. Esta oposición violaría la doctrina de los actos propios («propium actum venire contra no valet»), según lo admite la jurisprudencia»¹⁹.

Naturalmente que el comprador tiene un derecho irrenunciable a solicitar la tutela judicial efectiva para el caso en que entienda que no ha incumplido sus obligaciones, que no se dan los requisitos para el ejercicio de la CRE o, incluso, que el vendedor ha hecho uso abusivo de su derecho a resolver. Pero el ejercicio del derecho a reclamar justicia de los tribunales (incluso justicia cautelar encaminada a paralizar la reinscripción a favor del vendedor, si concurrieran los requisitos previstos para ello en el artículo 728 LEC y así fuera declarado judicialmente) no ha de entorpecer el normal desenvolvimiento de lo pactado, tanto en la esfera registral, como extrarregistral, conforme al contrato y a las leyes.

Y en sede registral, el normal desenvolvimiento de lo pactado, conforme a las leyes, es que el vendedor reinscriba el dominio a su favor, con la mera notificación notarial o judicial de la resolución y sin consignación de

cantidad alguna, pues ningún derecho tiene el comprador al precio pagado por mor de la Cláusula Penal.

El derecho del vendedor beneficiario de una CRE ni contraviene, ni está en contradicción, con el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, ni produce indefensión alguna al comprador o a los terceros registrales, que podrán contender judicialmente como y cuando estimen oportuno. El derecho a la reinscripción del dominio del beneficiario de la CRE no es más que uno de los muchos mecanismo de solución autocompositiva previstos en nuestro Derecho, que arranca precisamente sus perfiles, y su eficacia, de la voluntad común del comprador y del vendedor y que se extiende a los terceros registrales merced a la inscripción originaria de la CRE: «[...] *la resolución opera de pleno derecho, como consecuencia de la mora del comprador y la decisión del vendedor de ejercitar el poder resolutorio pactado. La resolución de la venta no puede ser paralizada por el comprador, porque iría contra sus propios actos, puesto que reconoció in continenti, que el vendedor pudiera resolver la venta, y no puede ex intervallo oponerse a lo que se obligó en la cláusula resolutoria. Por esto, el comprador no tiene que consentir nuevamente la resolución, puesto que ya consintió en ella cuando se celebró el contrato. Este nuevo consentimiento entre vendedor y comprador ex intervallo desfigura los perfiles del pacto de la lex commissoria y se transforma en un nuevo contrato de compraventa con desplazamiento de la cosa en sentido contrario desde el comprador al vendedor*»²⁰.

Lo que se sostiene en estas líneas, en definitiva, es que no se produce vulneración del derecho del comprador por el mero hecho de operar la reinscripción del dominio a favor del beneficiario de la CRE (previo cumplimiento, claro está, de los requisitos legales) sin dar al comprador trámite para que preste su consentimiento, porque su consentimiento para esa eventualidad ya fue otorgado en el momento de la constitución de la CRE como pacto accesorio a la compraventa.

La reiteración del consentimiento del comprador es jurídicamente irrelevante para que opere la reinscripción a favor del vendedor, porque tampoco su oposición podría impedirlo, toda vez que esta es, precisamente, la esencia de la protección que ha pactado otorgar al vendedor, para el caso de incumplimiento total o parcial de sus obligaciones, siempre que el vendedor resuelva la venta conforme a las exigencias legalmente establecidas. Y tampoco es jurídicamente relevante el consentimiento de los terceros registrales (como tampoco lo sería su oposición) para que se produzca la reinscripción, pues están avisados por el contenido del Registro, cuando sus derechos se inscriben o anotan sobre el dominio del comprador, de la singular protección que la CRE atribuye al vendedor para el caso de impago del precio aplazado. Y sin que ello, obviamente, limite o restrinja el derecho de cualquiera de ellos (el comprador o los terceros registrales) a

solicitar el auxilio judicial que entiendan pertinente (¡incluso en forma de justicia cautelar!).

Esta tesis no significa la renuncia de las partes a la resolución jurisdiccional de sus discrepancias, sino que la tutela de los tribunales no es óbice, ni condición, para la reinscripción registral del dominio a favor del vendedor, tampoco respecto de los titulares registrales posteriores. El vendedor podrá ejercer su derecho a la reinscripción si se cumplen los presupuestos de la condición resolutoria, mediante simple notificación al comprador y sin necesidad de esperar su aquietamiento u oposición, lo que es plenamente congruente con la propia esencia de la CRE, que no es sino evitar *«el tiempo que se tarda en obtener esa sentencia, que va contra corriente de la celeridad de la vida mercantil y de la necesidad de que se produzcan esos ingresos en tiempo determinado, para pago de los gastos que se le atemperan, según el presupuesto confeccionado anticipadamente»*²¹. Y ello es así tanto en el plano civil extrarregistral, como en el registral, una vez que la CRE ha quedado inscrita, gracias a, o como resultado de, la aplicación de las reglas y principios hipotecarios: la presunción de corrección del Registro, la oponibilidad de lo inscrito, la inoponibilidad de lo no inscrito, etc.

Lo que patrocino, en definitiva, es lo que la DGRN exige y aplica en otras muchas situaciones jurídicas, como en la resolución de 30 de mayo de 2017 (BOE de 22 de junio de 2017) en la que la DGRN defiende el pleno desenvolvimiento del procedimiento de ejecución extrajudicial, sobre la base de la presunción de legalidad de la inscripción de la hipoteca, incluso existiendo contienda o discusión judicial respecto de la misma por los perjudicados por la ejecución: *«Dado el carácter constitutivo de la inscripción del derecho real de hipoteca la validez de la inscripción está protegida por la fuerte presunción derivada del principio de legitimación registral. La presunción no impide evidentemente que quien se encuentre legitimado impugne su validez o la del título de la que trae causa, pero no por ello se interrumpe el procedimiento de venta extrajudicial. La previa prestación de consentimiento a la constitución del derecho de hipoteca ampara el ejercicio del «ius distrahendi» y de ahí que no se interrumpa el procedimiento (sin perjuicio de que puedan adoptarse medidas judiciales de aseguramiento del procedimiento ordinario entablado)»*. O en la de 27 de septiembre de 2014 —BOE del 27 de octubre de 2014—, en relación con la purga de los asientos posteriores al de inscripción de una opción de compra, a su ejercicio, incluso sin consignación de cantidades, siempre que el ejercicio de la opción se haya producido exactamente en los términos inscritos, y por tanto oponibles *erga omnes*: *«Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas [...] Entre tanto la opción no se extinga [...] no se produce un cierre registral de forma que pueden acceder derechos y cargas posteriores cuyos titulares tendrán conoci-*

miento del derecho que grava el inmueble y por tanto del eventual cambio de titularidad y la consiguiente purga y cancelación de sus asientos, ahora bien la transcendencia «erga omnes» que adquiere el derecho de opción a resultas de su inscripción implica que deben tenerse en cuenta los términos y cláusulas de la compraventa que tuvieron acceso al Registro, cuyo cumplimiento exacto hará que la opción se haya ejecutado debidamente y determinará la cancelación de asientos posteriores sin necesidad de otorgamiento de título cancelatorio específico, y la necesidad o no de íntegra consignación».

No se diga que la jurisprudencia ha avalado la tesis de la DGRN por el hecho de que algunas sentencias (por ejemplo, las SSTS de 10 de enero de 1994, 28 de enero de 1999, 15 de junio de 2003 y 14 de febrero de 2003) enfatizan que la notificación de la resolución del artículo 1504 del Código civil puede ser judicial o extrajudicial si bien, si esta última es impugnada o contestada, obviamente, corresponderá decidir a los tribunales, pues esto es algo que también podría haber escrito el famoso jurisconsulto Pero Grullo, y que no prejuzga, en absoluto, si debe o no procederse a la reinscripción del dominio a favor del vendedor en caso de no aquietamiento del comprador.

Como se ha señalado a lo largo de este trabajo, en la ponderación de los intereses del beneficiario y de los perjudicados afectados por una CRE, la jurisprudencia de nuestro alto tribunal se inclina netamente a favor del primero:

a) si para las SSTS de 7 de julio de 1998 o 10 de diciembre de 2001 (entre otras muchas) la plena eficacia de una CRE no requiere siquiera el requerimiento o intimación de pago al comprador, ¿por qué habría de resultar jurídicamente relevante su conformidad o disconformidad, o la de los terceros registrales, o que tengan uno y otros derecho a alegar lo que entiendan conveniente?;

b) si la STS de 13 de diciembre de 2000 declara que la notificación de resolución del artículo 1504 del Código civil no tiene siquiera que ser posterior al incumplimiento, sino que puede perfectamente precederlo para que la resolución surta efecto una vez producido el impago, la única circunstancia que enervaría la resolución sería el pago antes del plazo; y, en fin

c) si no cabe pagar ni consignar el precio tras el requerimiento de resolución (SSTS de 26 de octubre de 1995, 21 de marzo de 1996, 22 de febrero de 1999, 18 de abril de 2001), ni el ofrecimiento de pago posterior a aquel tiene cualquier efecto sobre la resolución ya producida (SSTS de 4 de diciembre de 1999 y 15 de julio de 2003), carece de toda trascendencia jurídica el comportamiento posterior a la resolución del comprador, o de los titulares registrales posteriores (aquietándose, consintiendo o rechazando la resolución).

Y es que, incluso en aquellos casos en los que los tribunales han moderado equitativamente la cláusula penal pactada en relación con una CRE (por ejemplo, en la STS de 18 de octubre de 2004), la sentencia no ha cuestionado la validez de la resolución operada (y el pleno despliegue de sus efectos, fundamentalmente, la readquisición por el vendedor titular de la CRE), condenando simplemente al vendedor a devolver parte de la cantidad pagada.

De la misma forma, ni siquiera el incumplimiento de las obligaciones del vendedor impiden el pleno efecto de la CRE, siendo simplemente condenado el vendedor a indemnizar al comprador por las resultas de sus incumplimientos (SSTS de 3 de julio de 1998 o 9 de octubre de 1999), pero manteniendo incólume la resolución de la venta.

Precisamente porque la jurisprudencia es palmaria, resulta incomprensible que aún no se haya corregido una línea de pensamiento de la DGRN, ya mucho tiempo asentada, en relación a la CRE que condiciona la eficacia o el despliegue de efectos esenciales del ejercicio de la CRE (la reinscripción del dominio a favor del vendedor) a que se dé intervención a los titulares registrales posteriores *«al solo efecto de que puedan alegar si se cumplen o no los presupuestos de la resolución»* (RRDGRN de 28 de mayo de 1992, *RJ* 1992, 5262, 19 de noviembre de 1996, *RJ* 1996, 8159, 9 de junio de 2010, BOE de 10 de agosto de 2010).

Dando pues prevalencia o preferencia al derecho del comprador o del tercero registral, para impedir la reinscripción a favor del beneficiario de una CRE inscrita hasta que recaiga resolución judicial, con la mera objeción o alegación de la inexistencia del presupuesto de ejercicio, la DGRN, además de interpretar los principios hipotecarios exactamente al revés, se ve en ocasiones obligada a hacer auténticos escorzos interpretativos, o acabar en conclusiones exóticas. Por ejemplo, cuando, al pronunciarse sobre el derecho del cesionario del precio aplazado a valerse de la CRE en caso de impago (que el TS sin dificultad endosa) entiende la subrogación en la facultad resolutoria *«no entendida únicamente como el derecho al cobro [del precio aplazado], tal y como alega el recurrente, desvinculado del resto de obligaciones que configuran su ejercicio llevaría a la adquisición de la finca por un tercero sin obligación de contraprestación alguna, con el consiguiente enriquecimiento injusto»* (RDGRN de 16 de octubre de 2014, *RJ* 2014, 6094). Pero vamos a ver: ¿no habrá pagado el cesionario por la cesión del crédito? ¿cómo puede verse un enriquecimiento injusto en la adquisición de la finca afecta a la CRE por parte del cesionario del crédito por el precio aplazado, en caso de impago de este? Si lo que quiere decirse es que la cesión del crédito por el precio aplazado a un tercero, y con ello del beneficio de la CRE inscrita a favor del cesionario, no la hace mejor y que el cesionario tiene exactamente el mismo derecho, no más, ni menos, que el que tienen el vendedor, estamos de acuerdo. Pero nada de eso tiene que ver con un *«enriquecimiento injusto»*.

Los titulares registrales posteriores tienen interés legítimo para cuestionar judicialmente los presupuestos de la resolución, y combatirla, pero no pueden entorpecer el normal desenvolvimiento registral del ejercicio del derecho del beneficiario de la CRE, como tampoco han de ser oídos los titulares registrales posteriores a una opción de compra inscrita cuando se ejercita, ni pueden impedir la inscripción del dominio a favor del optante con la mera invocación al registrador de una cualquier objeción. Precisarán, para impedir el normal desenvolvimiento registral del ejercicio de una opción de compra, iniciar una contienda judicial en la que discutir la validez de la opción, o la inoponibilidad de su ejercicio respecto a los terceros registrales y, en el seno de la misma, en su caso solicitar y obtener medida cautelar o anotación preventiva de demanda.

Porque una cosa es la plena efectividad y el desenvolvimiento de las reglas y principios hipotecarios (que han de conducir a la reinscripción del dominio a favor del beneficiario de una CRE que resuelve la venta por impago del precio aplazado conforme a las exigencias legales) y otra, bien distinta, es quién obtiene en última instancia una resolución judicial firme.

Y todo lo anterior no se ve contrariado por la eficacia positiva de lo inscrito y negativa de lo no inscrito: si el comprador, lejos de allanarse al ejercicio de la CRE, quiere combatirlo, estará obligado a solicitar y obtener anotación preventiva de demanda para impedir la reinscripción del dominio a nombre del comprador, o la irreivindicabilidad de las adquisiciones posteriores. Eso mismo ha de predicarse de los titulares registrales posteriores: si quieren evitar la purga de sus asientos, que necesariamente resultará del ejercicio de la CRE, no les queda más remedio que contender judicialmente frente al vendedor y obtener la correspondiente anotación preventiva de demanda.

B) Instituciones jurídicas y contratos para los que el ordenamiento permite la resolución y cancelación automáticas

Todo ello, porque son muchas las instituciones jurídicas acogidas en nuestro Derecho en las que opera una solución de autotutela o de autocomposición que permite la purga, cancelación o resolución de los derechos de un titular inscrito, sin necesidad de declaración judicial y sin que medie el consentimiento de los afectados (*rectius*, aunque medie la oposición de los afectados). Se trata de instituciones plenamente equiparables a la CRE a estos efectos, sin que hayan sido nunca cuestionadas por vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva de los perjudicados, o por cualquier otra razón.

Precisamente el derecho civil catalán recoge la singular figura de la venta a carta de gracia o *empenyament* (arts. 326 y sigs., 521-55 y 568-28

a 32 CCCat), que permite asimismo la resolución contractual, a voluntad del vendedor y dentro del plazo estipulado, con restitución del inmueble y de la cantidad originalmente pactada, sin que sea necesaria la declaración en sede judicial de dicha resolución: «*en la compraventa a carta de gracia el pacto comisorio es implícito*», la restitución del inmueble y de su precio interpartes es inherente a esta forma de contrato, la cual no vulnera una «*inexistente prohibición general de comiso o mecanismo legal de análoga finalidad*» (véase la STSJ Cataluña de 19 de mayo de 1991, *RJ* 1992, 3903 y SAP Barcelona de 24 de noviembre de 2003, *JUR* 2004, 28101).

El ejercicio del derecho a redimir comporta la liberación de cuantas cargas y gravámenes existan sobre el inmueble «*gravado*» por el derecho a redimir, sin que quede afecto el inmueble, sino el precio que debe satisfacer el vendedor, hasta donde alcance, a la satisfacción de tales cargas o gravámenes, para lo cual el vendedor que ejercita el derecho a redimir debe depositar o consignar a favor de los titulares de tales derechos o cargas (art. 568-32 CCCat). Por tanto, también en este caso, el ejercicio del derecho a redimir conlleva la reinscripción a favor del vendedor a carta de gracia, y la purga de los derechos inscritos o anotados sobre la cosa (incluso aunque el propietario, o los terceros registrales, objeten o contesten el ejercicio del derecho que, ¡faltaría más!, son muy libres de hacer).

En el derecho común, el retracto convencional opera de forma análoga a la venta a carta de gracia catalana, previendo la posibilidad del vendedor de recuperar la cosa vendida dentro del plazo establecido y sin mayor requisito para su resolución que los establecidos en el artículo 1518 del Código civil, relativos únicamente al reembolso del precio de venta y el pago al comprador de los gastos relacionados con la misma (STS de 10 de julio de 1987, *RJ* 1987, 5456). Es decir, ni se establece trámite de oposición en favor del comprador (o dueño) contra quien se ejercita el retracto, ni su oposición impediría la resolución de su derecho en favor del retrayente. Un sector doctrinal²² entiende que el retracto produce, al operar como condición dependiente de la voluntad del vendedor, la resolución de la venta con carácter retroactivo, de forma que todo queda como si el retrayente no hubiese dejado de ser dueño. Otro sector doctrinal defiende que la postura más acorde dentro de nuestro Código civil es la que considera al retracto como una venta sometida a condición resolutoria²³. En cualquier caso, se trata de un derecho del vendedor, inscribible en el Registro de la Propiedad y con eficacia frente terceros (*ex art. 1510 CC*), consistente en «*un poder cuyo ejercicio y defensa se le encomienda a su titular*», tal y como ha expuesto la doctrina:

«El ejercicio del derecho de retracto convencional se compone de dos elementos, unidos en una secuencia lógica, igualmente indispensables para la

virtualidad redentora de la operación. Por un lado, la primera pieza de una figura compleja, su integrante inicial: la declaración emitida por su titular, destinada a poner en marcha el mecanismo recuperador y, por otro, como requisito concurrente externo, la realización de los desembolsos estatuidos [...].

La declaración simboliza un acto jurídico unilateral, tributario de la simple y exclusiva voluntad del redentor [...]. La declaración de voluntad, que puede ser en principio extrajudicial, no se ve constreñida por la necesidad de una forma especial, por lo que se aplica el artículo 1278 del Código civil. Es más, aun cuando para el contrato-básico se moldee una determinada formalidad por conveniencia o mandato legal, no se precisa la misma para la referida comunicación. Por ende, cabe plasmar dicho mensaje jurídico en forma documental, gracias a escrito público o privado, o contentarse solo con su emisión verbal. Tan pronto como se satisfacen estas cantidades, el retrayente se convierte de nuevo en titular de la cosa, recobra su dominio, y se halla en disposición de reclamar el bien de manos de cualquier poseedor a través de la acción reivindicatoria»²⁴.

Pero sin duda, el ejemplo paradigmático de una solución autocompositiva que produce la resolución del derecho de un titular inscrito, sin necesidad de declaración judicial, ni de la aquiescencia o consentimiento del perjudicado, es la cancelación registral prevista en el segundo párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública podrán ser canceladas, sin el consentimiento del perjudicado, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley «o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva».

En este último caso, la cancelación se producirá a instancia de parte interesada (en nuestro caso, el vendedor), siendo título suficiente para la cancelación la misma escritura en cuya virtud se practicó la inscripción, si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado se ha extinguido (en nuestro caso, precisamente por el ejercicio de la CRE inscrita). Para que opere la cancelación registral, sin sanción o endoso judicial, ni consentimiento del perjudicado, la doctrina de la DGRN (RRD-GRN de 17 de octubre de 1994, *RJ* 1994, 7797 y 5 de mayo de 2009, *RJ* 2009, 2777, entre otras) ha venido exigiendo únicamente que la extinción del derecho inscrito resulte de manera clara, precisa e indubitada: «si se acredita fehacientemente que en fecha fijada como término para la garantía hipotecaria no había nacido la obligación en garantía de la cual se constituyó».

«[...] si el pacto por el que, en caso de falta de pago del precio se producirá de pleno derecho la resolución de la compraventa [...] es oponible a tercero con derecho inscrito en el Registro es precisamente porque el propio pacto

consta inscrito. Así lo recoge el artículo 11 de la Ley Hipotecaria cuyo efecto ofensivo de purga es incuestionable (arts. 59 y 175.6.ª RH) y sin que quepa confundir la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de que los titulares posteriores tengan salvaguardados sus derechos (en aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva) con la inevitable cancelación de sus inscripciones una vez que se ha garantizado que han disfrutado de la posición legalmente prevista. En sede de ejercicio extrajudicial de hipoteca la salvaguarda de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue con la oportuna notificación a fin de que ejerciten, si lo estiman conveniente, los derechos que el ordenamiento les reconoce (art. 236 d.1 RH)» (RDGRN de 10 de enero de 2013).

En términos semejantes, la RDGRN de 30 de mayo de 1980 aborda la cuestión de la cancelación registral automática en una compraventa con precio aplazado pactado para ser satisfecho mediante letras de cambio, en este caso para declarar el derecho del comprador a cancelar la condición resolutoria expresa inserta en la compraventa de la que trae su derecho: «[...] en la escritura de compraventa de 17 de abril de 1969, en la que adquirió el deudor el inmueble y se había pactado la condición resolutoria explícita —por falta de pago de uno de los vencimientos— se reseñaron las trece letras de cambio que correspondían a las trece mensualidades aplazadas, y que ahora se encuentran en poder del comprador, según resulta del acta notarial levantada, por lo que aparece justificado el hecho —pago— que ha originado la extinción del derecho, todo ello como consecuencia del incumplimiento de la condición resolutoria establecida que consolida la adquisición del deudor, y permite entender incluido dentro del párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley el caso discutido, al resultar de los mismos títulos presentados extinguido el derecho del acreedor. [...] a mayor abundamiento, en un supuesto como el de la hipoteca constituida en garantía de títulos transmisibles por endoso, el artículo 156 de la Ley autoriza la cancelación parcial de esta clase de hipotecas con la presentación del acta notarial en la que conste estar recogidas y en poder del deudor debidamente inutilizadas obligaciones por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trata de extinguir, norma que supone una importante excepción al principio general en materia de cancelación de hipotecas establecido en el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, y que ha tratado de justificarse en la especial naturaleza de esta clase de títulos-valores, por lo que si admitida esta notable singularidad para la cancelación de un derecho real como es la hipoteca, más justificación la tiene en un supuesto como es el de una condición resolutoria que no supone más que una estipulación pactada en un contrato de compraventa».

Del mismo modo, en torno al artículo 23 de la Ley Hipotecaria, y la forma de hacer constar en el registro el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones (con carácter general, no en relación concreta con una CRE),

la RDGRN de 10 de enero de 1944 nos explica que el cumplimiento (a lo que hay que equiparar el incumplimiento, a salvo del tema de la prueba de los hechos negativos) de las condiciones puede justificarse en el Registro bien por la notoriedad del suceso, bien por la documentación que ponga de relieve el hecho (imaginemos una sociedad cotizada que ha comprado con CRE que, en cumplimiento de la normativa de protección del inversor en los mercados de capitales, publica un hecho relevante confesando la falta de pago del precio aplazado en la fecha convenida), bien por la decisión judicial que así la declare. Así, la alternativa a la resolución judicial no es, necesariamente, el consentimiento o la aquiescencia de los perjudicados por la cancelación de una inscripción (como defiende la doctrina de la DGRN respecto a la CRE). Cabe también la evidencia de los requisitos fijados en el título, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, con carácter general, o la evidencia de los requisitos para la resolución en ejercicio de la CRE, con carácter particular.

Esta doctrina del artículo 82 de la Ley Hipotecaria ilustra la aplicación práctica de la cancelación registral de títulos sin necesidad de heterocomposición judicial, ni de asentimiento del titular registral perjudicado, y pone de relieve la falta de atinencia de cualquier argumento sobre el derecho a la tutela judicial efectiva del comprador (o de los terceros registrales) como alegación en contra del automatismo de la reinscripción del dominio a favor del vendedor en caso de ejercicio de una CRE inscrita.

Puesto que la CRE comporta *«una vigorosa medida de autotutela»* (RDGRN de 10 de julio de 2013, RJ 2013, 6671) o *«un enérgico sistema de autotutela a favor del vendedor»* (RDGRN de 17 de noviembre de 1978; BOE de 2 de diciembre de 1978), la salvaguarda de los posibles derechos de todos los interesados y terceros exige *«que las circunstancias en que se ha de desenvolver, en su caso, resulten de forma indubitada de los asientos registrales, conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria»* (RRDGRN de 25 de marzo de 2014, BOE del 29 de abril de 2014 y de 13 de abril de 2015, BOE de 19 de mayo de 2015). Nada diferente, por tanto, de lo que resulta preciso para la cancelación de asientos *ex* párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello, considero errónea la doctrina de la DGRN que exige, en todo caso, para la reinscripción del dominio a favor del vendedor, el aquietamiento al ejercicio de la condición resolutoria explícita, no solo del comprador, sino incluso de los terceros registrales: *«En lo relativo a la acreditación del impago, uno de los presupuestos determinantes de la resolución, no basta con aducir que el artículo 1214 del Código civil, juntamente con la existencia de la oportuna consignación registral del pago, permite tener por no realizado el pago a los efectos de acceder a la inscripción de la resolución en perjuicio de titulares registrales posteriores a la venta en cuestión, que ni han consentido*

la resolución ni han sido llamados al procedimiento en que así se declara, pues lo que se pretende no es obtener el cumplimiento de esa obligación de pago preexistente, sino el reconocimiento registral de una mutación jurídico-real que se opera en base a ese incumplimiento, y a este respecto es postulado general de nuestro ordenamiento registral la exigencia de demostración fehaciente de la mutación jurídico-real cuya inscripción se pretende —artículo 3 de la Ley Hipotecaria—, postulado cuyo rigor 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 produce al amparo del artículo 1504 del Código civil, pues el pleno reconocimiento de la eficacia presupone, según reiterada jurisprudencia, la conformidad de los interesados o la subsidiaria declaración judicial» (RDGRN de 19 de noviembre de 1996, RJ 1996, 8159).

Cuando se exige el aquietamiento o la no oposición de los perjudicados por la resolución, y no solo la notificación de resolución al comprador (como hacen los arts. 1504 CC, 59 RH y, más generalmente, el segundo párrafo del art. 82 LH) la DGRN destruye la esencia misma de la CRE, que es la de proporcionar al vendedor un mecanismo autocompositivo de readquisición del dominio, cuya eficacia y automatismo solo puede cuestionar el comprador o los titulares registrales posteriores entablando el consiguiente procedimiento judicial. Es decir, lejos de ser el beneficiario de la CRE quien debe pleitear frente al comprador o los titulares registrales posteriores que no consienten expresamente el ejercicio de una CRE inscrita, habiéndose constatado fehacientemente el cumplimiento de los requisitos legales (tal y como acaba concluyendo la DGRN), debería ser el comprador o los terceros registrales los obligados a promover el correspondiente procedimiento judicial para oponerse a la resolución o a sus efectos, si la entienden improcedente, siendo en el seno de dicho procedimiento el cauce idóneo para proponer, y quizá conseguir, anotación preventiva de demanda a los efectos de impedir la irreivindicabilidad de la adquisición de quien traiga causa del vendedor tras la reinscripción a su favor. Al exigir el aquietamiento o la no oposición del comprador o de los titulares registrales posteriores como condición para que la CRE despliegue precisamente la función que la define (que es la readquisición a favor del beneficiario de la CRE), la DGRN vuelve a aplicar el principio *prior in tempore* al revés.

La interpretación correctora que propongo no se ve tampoco contrariada por el hecho de que la resolución derivada del ejercicio de una CRE tenga efectos «*ex tunc*». La eficacia «*ex tunc*» impone la restitución de las condiciones jurídicas al momento de la conclusión de la venta, con devolución del precio y la cosa y sin olvidar que, si se han producido modificaciones de las situaciones de hecho (como modificación del valor de la cosa, o percepción de frutos) deberá practicarse una liquidación del contrato que, en ausencia de acuerdo entre las partes, es una función judicial (y no del registrador).

Digo que no contraría, porque el despliegue del efecto propio y definitorio de la CRE (readquisición del dominio a favor del vendedor) no empece, ni impide, la discusión judicial que el comprador quiera entablar, en torno a dicha liquidación, ni le impone un efecto jurídico que no esté obligado a soportar; al contrario, la inscripción de la CRE precisamente le impone la obligación de soportar el efecto jurídico de la reinscripción a favor del vendedor, siempre que se cumplan los requisitos legales de la resolución del artículo 1504 del Código civil o 59 del Reglamento Hipotecario, incluso aunque a la postre obtenga endoso judicial de su objeción.

C) La válida aplicación del automatismo del artículo 59 del Reglamento Hipotecario

La incorrección y falta de fundamento jurídico de cualesquiera alegaciones sobre el derecho a la tutela judicial efectiva del comprador y los derechos de terceros registrales como obstáculo a la reinscripción efectiva a favor del vendedor que ejercita una CRE inscrita quedan evidenciadas por el tenor literal del artículo 59 del Reglamento Hipotecario (cuya validez o constitucionalidad no ha sido cuestionada), que precisamente articula el derecho a la reinscripción del beneficiario de la CRE inscrita, ya lo consienta, ya lo niegue, el dueño o los terceros registrales.

Así, este artículo pone a disposición de las partes el mecanismo de resolución y reinscripción por simple notificación notarial o judicial ante el impago del precio aplazado, sin necesidad de endoso o refrendo judicial a favor del beneficiario de la condición resolutoria expresa, y aunque el dueño o los terceros se opongan. El legislador ha establecido, en favor del titular de una CRE inscrita, una de estas soluciones autocompositivas previstas en nuestro Derecho²⁵: «[...] *al proclamar [...] el artículo 59 de su Reglamento, que la reinscripción a favor del vendedor, o su causahabiente, se practicará solo con la notificación judicial o notarial hecha al comprador de quedar resuelta la venta, acompañada del título del vendedor, consagra el máximo automatismo, porque sin intervención alguna del comprador, ni de los Tribunales, se producía el efecto pactado*»²⁶.

El automatismo de la reinscripción no es más que un corolario necesario e ineludible del propio automatismo de la resolución de la venta que opera a favor del titular de la CRE, que la jurisprudencia no se ha cansado de enfatizar al indicar que, en la compraventa inmobiliaria sometida a condición resolutoria expresa, «*el requerimiento provoca per se la resolución contractual*», marcando dicho requerimiento «*el momento en que nace o surge la resolución*» (SSTS de 21 de marzo de 1988, 27 de abril de 1988, 2 de marzo de 1992 y 8 de mayo de 1992, entre otras).

A pesar de que el artículo 1504 del Código civil emplea el término «requerimiento», la doctrina indica con claridad que no se trata de una intimación al pago, «sino de una notificación auténtica de que el vendedor opta por la resolución del contrato» (MANRESA, 1969, 405), «de una voluntad de resolver» (MARTÍNEZ SARRIÓN, 1964, 189) o, en los términos empleados por la jurisprudencia, una mera notificación de resolución, «en el sentido de que el vendedor declara su voluntad de que ha optado por la resolución» (STS de 19 de julio de 2010).

Por ello, no cabe interpretar, que el requerimiento al comprador sea un trámite de notificación para que el comprador incumplidor oponga excepciones, justifique el impago, o se aquiete al ejercicio del vendedor-acreedor de la CRE, pues nada de ello es relevante para el desenvolvimiento *ope legis* de la resolución, ni para que pueda extraerse la consecuencia registral necesaria de la resolución (que es la reinscripción a favor del vendedor titular de la CRE). Es una simple notificación que recoge la voluntad unilateral del vendedor de resolver que provoca, por sí misma, la resolución de la venta. Ello, obviamente, sin que se prive al comprador de instar y obtener sentencia judicial que anule la resolución de la venta.

La eficacia de la CRE se anuda, para nuestra jurisprudencia, al acto volitivo del vendedor de dar por resuelta la venta por el incumplimiento del comprador del pago del precio aplazado, a la mera y soberana voluntad del vendedor comunicada al comprador, sin ningún otro requisito o condición (SSTS de 9 de marzo de 1990 o 10 de diciembre de 2001). Lo único preciso es que esa declaración sea expresa y terminante, no cabiendo la ambigüedad ni el silencio (STS de 26 de diciembre de 1996). La notificación al comprador produce *ipso iure* de modo automático la resolución de la venta, por lo que la sentencia judicial que eventualmente se dicte es meramente declarativa y no constitutiva (SSTS de 20 de febrero de 1995, 21 de junio de 1996 y 29 de abril de 1998). Por ello, los efectos resolutorios ya se han producido *ipso iure* —fruto del requerimiento, como enfatizan las SSTS de 18 de octubre de 1994, 7 de noviembre de 1996, 19 de julio de 2010 y 18 de enero de 2013— y *ex tunc*: desde la celebración del negocio, esto es, como si no se hubiera celebrado (entre otras, las SSTS de 17 de julio de 1986, 11 de junio de 1991, 11 de octubre de 1995, RJ 1995, 7405, 24 de julio de 1999, 15 de julio de 2003 y 4 de julio de 2011). De modo que, si la sentencia la reconoce bien hecha, declarará lo ya constituido —con efecto retroactivo— por la resolución (SSTS de 23 de enero de 1999 y 15 de diciembre de 2011); y si la considera mal hecha, la declarará no operada (o «la rechaza» conforme a la STS de 30 de mayo de 2012), y lo hecho —fruto del carácter constitutivo de la resolución— se deshará²⁷).

Por eso, la resolución contractual con base al artículo 1504 del Código civil no tiene base bilateral ni judicial, sino puramente unilateral, porque

produce sus efectos sin necesidad de contar con el consentimiento de la contraparte, y aunque la contraparte no se allane u objete (SSTS de 29 de abril de 1998 y 28 de enero de 1999). De ahí que la STS de 18 de julio de 2007, en esta misma línea, señale que la resolución se produce automáticamente por la notificación notarial de resolución al comprador, sin perjuicio de poder discutirla el comprador en juicio, que obviamente no impide la venta de la finca por el vendedor a otra persona. Esto es, se presupone que la reinscripción del dominio a favor del vendedor (que permitiría su venta a tercero) tiene lugar aunque el comprador discuta en juicio su procedencia u oportunidad.

Vale la pena señalar, de forma incidental, que durante algún tiempo, algunas resoluciones judiciales admitieron, amparándose en que las normas han de interpretarse atendiendo «a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas» (art. 3.1 CC), otros medios de requerimiento distinto de la demanda judicial o la notificación notarial, como el telegrama o el burofax (STS de 17 de julio de 2009, SAP Guadalajara de 13 de febrero de 2007, AC 2007, 1514 y SAP Valencia de 16 de noviembre de 2010, AC 2011, 793). Esta cierta laxitud provocó una reacción pendular, fijando el Tribunal Supremo doctrina jurisprudencial «en el sentido de que no procede reconocer válidos efectos resolutorios en el ámbito del artículo 1504 del Código civil al requerimiento efectuado mediante burofax, por continuar siendo imprescindible en la actualidad —el legislador ha tenido oportunidad de mitigar el rigor del precepto y no lo ha hecho— que el conocimiento fehaciente del hecho notificado cuente con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial» (STS de 4 de julio de 2011²⁸).

La resolución es una facultad de modificación jurídica que no necesita de ningún procedimiento judicial, por lo que la actuación de los tribunales juzgando *a posteriori* sobre la procedencia de la resolución en modo alguno exige o comporta que haya de ser consentida o autorizada previamente por el comprador (SSTS de 29 de noviembre de 1984 y 15 de junio de 1993). Es tan excepcional y poderosa la resolución *ex* artículo 1504 del Código civil, que el tribunal no puede conceder nuevo plazo para el pago una vez hecho el requerimiento (a diferencia de la resolución *ex*. 1124 CC), como la STS de 29 de diciembre de 1997 señala.

Como se ha señalado antes, la resolución *ex* artículo 1504 del Código civil no exige contumacia o rebeldía del comprador, sino apenas que se frustre el fin del contrato asegurado por la CRE, que es el pago en la fecha convenida, siendo por tanto intrascendentes la invocación de la crisis económica, la mala fortuna, el «agobio económico» del comprador o cualquier otra vicisitud de este (SSTS de 4 de julio de 1997, 4 de diciembre de 1998, 11 de marzo de 2002, 18 de abril de 2002 y 10 de julio de 2002, 3 de diciembre

de 2002, 3 de marzo de 2005, 24 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2006, 5 de febrero de 2007, y 13 de septiembre de 2007).

El «requerimiento» es una «notificación obstativa del pago por la que se declara la resolución» (SSTS de 26 de junio de 1978, 23 de mayo de 1981, 3 de diciembre de 1982, 11 de febrero de 1991, 18 de diciembre de 1991, entre otras), si bien ha permitido que exista un requerimiento de pago unido, subsidiariamente y de modo condicionado, a una comunicación de resolución para el caso de impago en el plazo otorgado (SSTS de 24 de febrero de 1990, 31 de marzo de 1992, 21 de junio de 1996, 7 de abril de 1997, 13 de febrero de 2003, 29 de septiembre de 2004 o 2 de febrero de 2005).

Ese requerimiento es «acto jurídico complejo integrado por una declaración unilateral y recepticia de voluntad y al que la Ley añade unas determinadas consecuencias jurídicas en orden a posibilitar judicialmente la resolución de la compraventa por impago del precio o de uno de sus plazos» (SSTS de 27 de abril de 1988; y 4 de julio de 2011). Depende, por tanto, de la voluntad del vendedor (matizada, obviamente, por el cumplimiento de los presupuestos de hecho de la resolución), lo que hace que no dependa solo de la voluntad del vendedor, pero que tampoco reclame, para desplegar toda su virtualidad jurídica, el consentimiento del comprador, sino apenas su conocimiento (SSTS de 15 de noviembre de 1999 y 28 de septiembre de 2001).

La notificación deberá dirigirse únicamente al comprador, aunque haya titulares registrales posteriores, sin que ello suponga vulneración alguna de sus derechos, tal y como se deduce del tenor literal del artículo 59 del Reglamento Hipotecario y ha clarificado la jurisprudencia (STS de 3 de febrero de 2006) o incluso alguna resolución de la DGRN: «[...] la notificación al comprador para que se allane a resolver la obligación contraída ha de ser realizada a este último solamente (cfr. arts. 1504 CC y 59 RH) por ser quien se encuentra obligado a cumplir la presentación al vendedor, sin que el hecho de que aparezcan nuevos titulares registrales como consecuencia de ulteriores actos de comprador, sin intervención del acreedor, cambie la situación para este «re inter alios facta», quedando afectados dichos terceros dado el contenido del Registro existencia de una condición resolutoria a los efectos que se puedan producir conforme a las normas de la legislación sustantiva e hipotecaria» (RDGRN de 7 de septiembre de 1985).

La DGRN no discute el carácter puramente volitivo del «requerimiento» de resolución del artículo 1504 del Código civil: «Es copiosa la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que en numerosas sentencias ha declarado —y aun empleando el término «requerimiento»— que este requisito exigido por el artículo 1504 del Código civil tiene el valor de una intimación que está referida, no al pago del precio, sino por el contrario, a dar cuenta al comprador de la voluntad patente del vendedor de que el contrato quede resuelto y finalizada la prórroga legal del plazo, por lo que se trata de una simple notificación,

término que introduce ya con precisión al recoger esta reiterada jurisprudencia el Reglamento Hipotecario a partir de la reforma de 1947 en su artículo 59 que regula esta cuestión [...]» (RDGRN de 17 de noviembre de 1978).

En la misma línea la RDGRN de 5 de marzo de 2012 (BOE 7 de mayo de 2012) reafirma el sistema de «*autotutela a favor del vendedor*» y el «*automatismo*» de la reinscripción por ejercicio de la CRE: «[...] *solo 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 cumple por impago del adquirente, el reflejo de la mutación jurídico real que implica la resolución solo podrá reflejarse en el Registro cuando se acredite que se han cumplido los presupuestos previstos por el ordenamiento para ello*» (sin ninguna otra exigencia, apuntillo yo). En idéntico sentido, las RRDGRN de 9 de marzo de 2010 y 10 de diciembre de 2010.

Pero, se incurre en contradicción cuando, al mismo tiempo que la DGRN enfatiza el carácter puramente «*unilateral*» y «*automático*» del ejercicio de la CRE, y su naturaleza de «*vigorosa medida de autotutela*» (siguiendo la jurisprudencia), la eficacia de la CRE se hace depender «*del aquietamiento de la otra parte ante tal decisión [la notificación de resolución]*», como en la RDGRN de 10 de julio de 2013, *RJ* 2013, 6671, que también lee: «*Consignientemente, la eficacia del ejercicio de la facultad resolutoria se liga al riguroso cumplimiento de ciertos requisitos. [...] para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código civil, fuera del proceso [judicial], son los siguientes: 1. Aportación del título del vendedor (cfr. art. 59 RH), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada, por ser el título de donde nace el derecho y por recoger la integridad de la realidad contractual afectada por la resolución; 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 [¿dónde exige la ley ese requisito, me pregunto yo?]. 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 (art. 175.6 RH)*» (en idéntico sentido, la RDGRN de 16 de octubre de 2014, *RJ* 2014, 6094). Esta es también la doctrina asentada en las RRDGRN de 24 de diciembre de 1982, 21 de junio de 1986, 3 de diciembre de 1986 (*RJ* 1986, 7884), 4 de diciembre de 1986 (*RJ* 1986, 7885), 16 de septiembre de 1987 (*RJ* 1987, 6566) ó 19 de julio de 1994 (*RJ* 1994, 6303), entre muchas.

¿En qué consiste entonces ese «*enérgico sistema de autotutela*», que puede desactivarse con la mera invocación en contrario de la otra parte?

Resulta ocioso decir que la opción del vendedor por la resolución, en ejercicio de una CRE, solo es eficaz si se ejercitan avalados por todos los requisitos de la resolución (ahí estoy en plena sintonía con la DGRN): «*no puede desconocerse que para el desenvolvimiento de la resolución contemplada en el artículo 1504 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*» (RRDGRN de 28 de mayo de 1992, RJ 1992, 5262, 19 de noviembre de 1996, RJ 1996, 8159 y 9 de junio de 2010, BOE del 10 de agosto de 2010; SSTS de 28 de diciembre de 1984, 17 de marzo de 1997 y 23 de octubre de 2002).

Y al contrario, en tanto el vendedor no haga el requerimiento resolutorio al comprador, ante el impago del precio aplazado, conserva el comprador el derecho a pagar el precio, incluso de forma tardía, que priva al vendedor de su facultad resolutoria (STS de 25 de septiembre de 1959). El pago hecho antes del requerimiento del artículo 1504 del Código civil no puede ser rechazado por extemporáneo al objeto de fundar un requerimiento de resolución²⁹.

En este *case study*, tal y como se ha expuesto, las partes pactaron con claridad las condiciones y plazos en que debía producirse el pago del precio aplazado por parte del comprador, que el impago total o parcial del precio aplazado devengaría, a favor del vendedor, una penalidad por el importe del precio ya abonado, cuya adecuación, a la vista de las circunstancias (financiación gratuita a su favor a largo plazo, respecto de una parte importante del precio) fue expresamente declarada por el comprador, que también renunció a solicitar cualquier moderación judicial equitativa de la pena, así como a obstaculizar la reinscripción en favor del vendedor en caso de impago total o parcial del precio aplazado. Y todo ello para que, mediante la inscripción de todos estos extremos en el Registro de la Propiedad, el vendedor pudiera, en caso de impago, sin otros requisitos que los establecidos en el artículo 1504 del Código civil y 59 del Reglamento Hipotecario, resolver la venta y reinscribir el dominio a su favor a través de la mera notificación judicial o notarial de resolución, y la presentación del título del que deriva su derecho.

III. CONCLUSIONES

I. La CRE es una convención accesoria a un contrato de compraventa (o de otros contratos translativos) que, por voluntad de las partes,

y tras su inscripción en el Registro de la Propiedad, atribuye al vendedor con precio aplazado, derecho a resolver la compraventa y readquirir el bien vendido en caso de incumplimiento del pago del precio pendiente al tiempo pactado, mediante resolución notarial o judicial de la voluntad de resolver.

II. Aun cuando tiene naturalmente función de garantía, la CRE no es un derecho real de garantía. Su oponibilidad *erga omnes* resulta de su inscripción en el Registro de la Propiedad. No siendo un derecho real de garantía, cabe la selección por las partes de la ley aplicable a la compraventa a la que la CRE sirve y/o a la propia CRE, conforme a los requisitos que, a tal efecto, recoge el artículo 10.5 del Código civil (básicamente, la existencia de un punto de conexión válido con el derecho elegido) o el Reglamento Roma I.

III. Habiendo las partes elegido válidamente el derecho civil común para una CRE, no será de aplicación imperativa lo dispuesto en el artículo 621-54 del Código civil catalán, incluso en el caso de que el objeto de la compraventa sea un inmueble radicado en Cataluña (tanto en una compraventa entre empresarios como en una compraventa de consumo).

IV. Habiendo las partes pactado, junto a la CRE, una cláusula penal a cargo del comprador, por el importe íntegro del precio diferido efectivamente satisfecho por el comprador al tiempo del incumplimiento que motiva el ejercicio de la CRE, y que se activa en todos los casos de incumplimiento total, parcial o meramente irregular del precio aplazado, desde la inscripción de la CRE y de la cláusula penal en el Registro de la Propiedad, el vendedor estará autorizado para retraer el bien vendido, quienquiera que sea a ese tiempo el dueño inscrito, así como a obtener la purga de los derechos inscritos o anotados sobre el dominio del comprador, sin satisfacer o consignar cantidad alguna a favor del *dominus* inscrito o de los terceros registrales. La doctrina de la DGRN contraría este planteamiento, al exigir en todo caso la consignación.

V. El vendedor titular de una CRE inscrita ha de ser capaz de retraer la venta, con efecto retroactivo, en caso de incumplimiento de pago del precio aplazado al tiempo debido, y a reinscribir el dominio a su nombre, incluso sin contar con el aquietamiento a la resolución del comprador o de los terceros registrales (y hasta con su oposición), sin más requisitos que los previstos legalmente (a saber, la notificación judicial o notarial de la voluntad de resolver ante tal incumplimiento y la consignación del precio recibido hasta el tiempo de la resolución a favor del dueño, o de los terceros registrales). La doctrina de la DGRN contraría este planteamiento, al exigir en todo caso la aquiescencia del dueño o de los terceros registrales, o resolución judicial firme.

IV. ÍNDICE DE RESOLUCIONES

1. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC de 6 de mayo de 1993
- ATC de 29 de julio de 2010
- STC de 16 de enero de 2014

2. TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 1 de mayo de 1946
- STS de 9 de febrero de 1950
- STS de 9 de marzo de 1950
- STS de 30 de diciembre de 1955
- STS de 25 de septiembre de 1959
- STS de 21 de marzo de 1969
- STS de 26 de junio de 1978
- STS de 23 de mayo de 1981
- STS de 3 de diciembre de 1982
- STS de 30 de octubre de 1983
- STS de 29 de noviembre de 1984
- STS de 28 de diciembre de 1984
- STS de 17 de julio de 1986
- STS de 10 de julio de 1987
- STS de 21 de noviembre de 1987
- STS de 7 de diciembre de 1987
- STS de 21 de marzo de 1988
- STS de 27 de abril de 1988
- STS de 22 de diciembre de 1988
- STS de 7 de febrero de 1989
- STS de 19 de julio de 1989
- STS de 20 de diciembre de 1989
- STS de 24 de febrero de 1990
- STS de 9 de marzo de 1990
- STS de 5 de septiembre de 1990
- STS de 11 de febrero de 1991
- STS de 11 de junio de 1991
- STS de 18 de diciembre de 1991
- STS de 2 de marzo de 1992
- STS de 4 de marzo de 1992
- STS de 31 de marzo de 1992

- STS de 8 de mayo de 1992
- STS de 7 de julio de 1992
- STS de 1 de marzo de 1993
- STS de 15 de junio de 1993
- STS de 10 de enero de 1994
- STS de 18 de marzo de 1994
- STS de 3 de mayo de 1994
- STS de 28 de junio de 1994
- STS de 5 de septiembre de 1994
- STS de 10 de octubre de 1994
- SSTS de 18 de octubre de 1994
- STS de 20 de febrero de 1995
- STS de 31 de julio de 1995
- STS de 2 de octubre de 1995
- STS de 5 de octubre de 1995
- STS de 11 de octubre de 1995
- STS de 26 de octubre de 1995
- STS de 21 de marzo de 1996
- STS de 23 de marzo de 1996
- STS de 21 de junio de 1996
- STS de 7 de noviembre de 1996
- STS de 26 de diciembre de 1996
- STS de 17 de marzo de 1997
- STS de 7 de abril de 1997
- STS de 4 de julio de 1997
- STS de 29 de diciembre de 1997
- STS de 29 de abril de 1998
- STS de 3 de julio de 1998
- STS de 7 de julio de 1998
- STS de 24 de octubre de 1998
- STS de 4 de diciembre de 1998
- STS de 23 de enero de 1999
- STS de 28 de enero de 1999
- STS de 22 de febrero de 1999
- STS de 27 de febrero de 1999
- STS de 15 de junio de 1999
- STS de 24 de julio de 1999
- STS de 9 de octubre de 1999
- STS de 15 de noviembre de 1999
- STS de 4 de diciembre de 1999
- STS de 26 de septiembre de 2000
- STS de 13 de diciembre de 2000

- STS de 29 de diciembre de 2000
- STS de 18 de abril de 2001
- STS de 28 de septiembre de 2001
- STS de 10 de diciembre de 2001
- STS de 25 de febrero de 2002
- STS de 11 de marzo de 2002
- STS de 18 de abril de 2002
- STS de 10 de julio de 2002
- STS de 22 de octubre de 2002
- STS de 23 de octubre de 2002
- STS de 3 de diciembre de 2002
- STS de 13 de febrero de 2003
- STS de 14 de febrero de 2003
- STS de 6 de marzo de 2003
- STS de 15 de junio de 2003
- STS de 30 de junio de 2003
- STS de 15 de julio de 2003
- STS de 15 de julio de 2003
- STS de 5 de diciembre de 2003
- STS de 29 de septiembre de 2004
- STS de 18 de octubre de 2004
- STS de 2 de febrero de 2005
- STS de 3 de marzo de 2005
- STS de 3 de febrero de 2006
- STS de 24 de febrero de 2006
- STS de 20 de septiembre de 2006
- STS de 5 de febrero de 2007
- STS de 5 de marzo de 2007
- STS de 10 de mayo de 2007
- STS de 18 de julio de 2007
- STS de 13 de septiembre de 2007
- STS de 17 de diciembre de 2007
- STS de 17 de julio de 2009
- STS de 19 de julio de 2010
- STS de 6 de septiembre de 2010
- STS de 4 de julio de 2011
- STS de 15 de diciembre de 2011
- STS de 30 de mayo de 2012
- STS de 18 de enero de 2013
- STS de 7 de abril de 2014
- STS de 2 de octubre de 2017
- STS de 24 de octubre de 2017

- STS de 14 de febrero de 2018

3. TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA

- STSJ de Cataluña de 19 de mayo de 1991
- STSJ de Cataluña de 24 de julio de 1995

4. AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP de Badajoz de 29 de abril de 2002
- SAP de Barcelona de 24 de noviembre de 2003
- AAP de Barcelona de 29 de marzo de 2006
- SAP de Guadalajara de 13 de febrero de 2007
- SAP de Valencia de 16 de noviembre de 2010
- AAP de Las Palmas de 10 de marzo de 2010

5. DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

- RDGRN de 3 de junio de 1961
- RDGRN de 17 de noviembre de 1978
- RDGRN de 30 de mayo de 1980
- RDGRN de 24 de diciembre de 1982
- RDGRN de 29 de diciembre de 1982
- RDGRN de 7 de septiembre de 1985
- RDGRN de 21 de junio de 1986
- RDGRN de 3 de diciembre de 1986
- RDGRN de 4 de diciembre de 1986
- RDGRN de 10 de abril de 1987
- RDGRN de 16 de septiembre de 1987
- RDGRN de 17 de septiembre de 1987
- RDGRN de 19 de enero de 1988
- RDGRN de 2 de febrero de 1988
- RDGRN de 4 de febrero de 1988
- RDGRN de 16 de octubre de 1989
- RDGRN de 5 de febrero de 1990
- RDGRN de 26 de abril de 1991
- RDGRN de 4 de mayo de 1992
- RDGRN de 28 de mayo de 1992
- RDGRN de 19 de julio de 1994

- RDGRN de 17 de octubre de 1994
- RDGRN de 19 de noviembre de 1996
- RDGRN de 24 de enero de 1998
- RDGRN de 15 de junio de 1998
- RDGRN de 27 de mayo de 2005
- RDGRN de 10 de mayo de 2007
- RDGRN de 19 de junio de 2007
- RDGRN de 5 de mayo de 2009
- RDGRN de 9 de noviembre de 2009
- RDGRN de 11 de noviembre de 2009
- RDGRN de 9 de marzo de 2010
- RDGRN de 9 de junio de 2010
- RDGRN de 7 de diciembre de 2010
- RDGRN de 10 de diciembre de 2010
- RDGRN de 25 de enero de 2012
- RDGRN de 5 de marzo de 2012
- RDGRN de 6 de julio de 2012
- RDGRN de 10 de enero de 2013
- RDGRN de 10 de julio de 2013
- RDGRN de 6 de noviembre de 2013
- RDGRN de 25 de marzo de 2014
- RDGRN de 14 de abril de 2014
- RDGRN de 27 de septiembre de 2014
- RDGRN de 16 de octubre de 2014
- RDGRN de 13 de abril de 2015
- RDGRN de 25 de septiembre 2015
- RDGRN de 21 de octubre de 2015
- RDGRN de 16 de diciembre de 2015
- RDGRN de 4 de enero de 2016
- RDGRN de 30 de mayo de 2017
- RDGRN de 31 de mayo de 2017
- RDGRN de 14 de julio de 2017
- RDGRN de 22 de enero de 2018

6. DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS

- RDGDEJ de 25 de julio de 2019

V. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ RUBIO, J.J. (2016). Una renovada dimensión de los conflictos internos: La Ley 5/2015 de Derecho civil vasco y la interacción entre bloques normativos. *Revista Española de Derecho Internacional*, 2016, 23-49.
- AZOFRA VEGAS, F. (2015). *La hipoteca flotante*. Madrid: Dykinson.
- BUSTO LAGO, J.M. (2011). Comentario a la sentencia de 6 de septiembre de 2010, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 87, 1433-1449.
- CASASÚS HOMET, E. (1987). La condición resolutoria expresa por impago de precio en la compraventa, y la nueva inscripción a favor del vendedor, *Boletín de Información del Ilustre Colegio Notarial de Granada*, núm. 84, 2051-2057.
- CHICO Y ORTIZ, J.M.^a (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, I y II, 4.^a ed. Madrid: Marcial Pons, I.
- CLEMENTE MEORO, M. (2009). *La obligación de pago del precio en la compraventa de inmuebles*, Barcelona: Bosch.
- (2014). El retraso y la resolución en la compraventa de inmuebles. En: González Pacanowska, I. y García Pérez, C. L. (Coords.). *Estudios sobre incumplimiento y resolución* (2014). Pamplona: Aranzadi, 319-337.
- DÍAZ ALABART, S. (2011). *La cláusula penal*, Madrid: Reus.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. (2005). *Los incumplimientos resolutorios*, Madrid: Civitas.
- ENNECCERUS, L., WOLFF, M., KIPP, T., NIPPERDEY, H. C., PÉREZ GONZÁLEZ, B., ALGUER Y MICÓ, J. (1935). *Tratado de Derecho Civil. Derecho de obligaciones. Doctrina especial II 2.º*, 1.^a ed., Barcelona: Bosch, 188.
- GINEBRA MOLINS, E. (2018). La vigència i l'aplicabilitat de la llei. En: ARROYO I AMAYUELAS, E. et al. *Dret civil, Part general i dret de la persona*, 3.^a ed. (2018), Barcelona: Atelier, 68-80.
- LONGO MARTÍNEZ, A. (2018). El libro VI del Código civil de Cataluña: nuevos pactos de garantía en la transmisión de inmuebles. En: Serrano de Nicolás, A. (coord.) (2018). *El libro sexto del Código civil de Cataluña*, Barcelona: Collegi de Notaris de Catalunya, 97-165.
- MAGALLÓN ELÓSEGUI, N. (2008). *La Proyección del Sistema Español de Derecho Interregional sobre el Derecho Civil Guipuzcoano*, Pamplona: Thomson-Aranzadi.
- MANRESA Y NAVARRO, J.M. (1969). *Comentarios al Código civil español*, Madrid: Reus, X, 1, 405-419.
- MARTÍNEZ SANCHIZ, J.A. (2000). *Comentario de la reforma Hipotecaria (RD de 4 de septiembre de 1998)*. Madrid: Colegios Notariales de España.
- MARTÍNEZ SARRIÓN, A. (1964). Repercusiones prácticas de escrituras notariales. *Revista de Derecho Privado*, 183-207.
- MOLINA GARCÍA, A. (1985). *La resolución de la compraventa de inmuebles*, Granada: Comares.
- MUÑOZ DE DIOS, G. (2001). Examen comparativo de las garantías del precio aplazado en la compraventa de inmuebles, *La Ley* núm. 5792/2001, 1250-1257.
- NAVARRO CASTRO, M. (2011). Comentario a los artículos 1500, 1504 y 1505 del Código civil. En: Cañizares Laso, A., De Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J. y Valpuesta Fernández, R. (Dir.), y Orduña Moreno, J., Plaza Penadés. J.,

- Estruch, J., Martínez Velencoso, L.M. y Rodríguez Rosado, B. (Coord.), *Código civil Comentado*, IV, Madrid: Civitas-Thomson, 2011, 232-236 y 250-258.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, I y II, 4.ª ed., Madrid: Centro de Estudios Registrales, II.
- PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, C. (2012). Comentario a la sentencia de 4 de julio de 2011, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 89, 291-308.
- RIVERA SABATÉS, V. (2001). *El retracto convencional*, Colección Estudios de Derecho Privado. Granada: Comares.
- ROVIRA JAÉN, F.J. (1996). *El pacto resolutorio en la venta de bienes inmuebles (su razón histórica)*. Cizur Menor (Navarra): Monografías Civitas.
- SAN MIGUEL PRADERA, L.P. (2004). *Resolución del contrato por incumplimiento y modalidades de su ejercicio*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- VALBUENA GUTIÉRREZ, J.A. (2009). Artículo 1504. *Comentarios al Código civil*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 1764-1765.
- VAQUERO PINTO, M.J. (2013). Diferencias entre artículos 1124 y 1504 del Código civil: teoría y realidad. En: Carrasco Perera, A. (Dir.), Cámara Águila, M.P., Cordero Lobato, E., Gutiérrez Santiago, P., Pérez de Castro, N., Marín López, M.J. y Quicios Molina, M.S. (Coord.). *Tratado de la compraventa. Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, vol. 2 (2013). Pamplona: Aranzadi, 1653-1664.
- VÁZQUEZ BARROS, S. (2009). Naturaleza jurídica del retracto convencional. *Revista de Derecho vLex*, núm. 66, marzo de 2009, 4 pp.
- VIRGÓS SORIANO, M. (1995). Comentario al artículo 10.5 del Código civil. En: Albaladejo García, M. (Editor), Díaz-Alabart, S. (Ed.). *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*. Madrid: Edersa, 609-693.

NOTAS

¹ ROVIRA JAÉN, F.J. (1996). *El pacto resolutorio en la venta de bienes inmuebles (su razón histórica)*. Cizur Menor (Navarra): Monografías Civitas, 196 y sigs

² CLEMENTE MEORO, M. (2014). El retraso y la resolución en la compraventa de inmuebles. En: González Pacanowska, I. y García Pérez, C. L. (Coords.). *Estudios sobre incumplimiento y resolución* (2014). Pamplona: Aranzadi, 323.

³ CLEMENTE MEORO, M. (2014). El retraso..., *op. cit.*, 323-324. Ídem STS de 16 de febrero de 2015.

⁴ VAQUERO PINTO, M. J. (2013). Diferencias entre artículos 1124 y 1504 del Código civil: teoría y realidad. En: Carrasco Perera, A. (Dir.), Cámara Águila, M. P., Cordero Lobato, E., Gutiérrez Santiago, P., Pérez de Castro, N., Marín López, M.J. y Quicios Molina, M.S. (Coord.). *Tratado de la compraventa. Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, vol. 2 (2013). Pamplona: Aranzadi, 1654 y STS de 21 de diciembre de 2011.

⁵ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, I y II, 4.ª ed., Madrid: Centro de Estudios Registrales, II, 411.

⁶ [...] el contenido de los derechos del arrendatario no se altera por su inscripción, sino que únicamente quedan garantizados frente al adquirente ulterior. Por ello, no pierde el arrendamiento su naturaleza de relación meramente obligatoria (ENNECCERUS, L., WOLFF, M., KIPP, T., NIPPERDEY, H. C., PÉREZ GONZÁLEZ, B., ALGUER Y MICÓ, J. (1935). *Tratado de Derecho Civil. Derecho de obligaciones. Doctrina especial II 2.º*, 1.ª ed., Barcelona: Bosch, 188).

⁷ Ídem, DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. (2005). *Los incumplimientos resolutorios*, Madrid: Civitas, 43; BUSTO LAGO, J.M. (2011). Comentario a la sentencia de 6 de septiembre de 2010, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 87, 1444 y sigs.

⁸ LONGO MARTÍNEZ, A. (2018). El libro VI del Código civil de Cataluña: nuevos pactos de garantía en la transmisión de inmuebles. En: Serrano de Nicolás, A. (coord.) (2018). *El libro sexto del Código civil de Cataluña*, Barcelona: Col·legi de Notaris de Catalunya, 152.

⁹ MAGALLÓN ELÓSEGUI, N. (2008). *La Proyección del Sistema Español de Derecho Interregional sobre el Derecho Civil Guipuzcoano*, Pamplona: Thomson-Aranzadi, 117 y sigs.; ÁLVAREZ RUBIO, J.J. (2016). Una renovada dimensión de los conflictos internos: La Ley 5/2015 de Derecho civil vasco y la interacción entre bloques normativos. *Revista Española de Derecho Internacional*, 24; GINEBRA MOLINS, E. (2018). La vigencia i l'aplicabilitat de la llei..., *op. cit.*, 74.

¹⁰ VIRGÓS SORIANO, M. (1995). Comentario al artículo 10.5 del Código civil. En: ALBALADEJO GARCÍA, M. (Editor), DÍAZ-ALABART, S. (Editor). *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*. Madrid: Edersa, 1995.

¹¹ Como la DGDEJ, con deliberada ambigüedad, apunta en alguna de sus resoluciones, como en la resolución de 25 de julio de 2019, BOGC de 7 de agosto, fundamento de Derecho 2.2.

¹² De hecho, todo apunta a que si el Tribunal Constitucional hubiera podido entrar a valorar el artículo 1 de la Ley, es más que probable que el inciso final no hubiera superado el control de constitucionalidad, pues en tal dirección apunta desde luego el mantenimiento de la suspensión automática de la vigencia de la Ley tras la admisión a trámite del recurso de inconstitucionalidad, resuelta mediante ATC de 29 de julio de 2010: «*Por las razones expuestas procede acordar el mantenimiento de la suspensión de los incisos «y al menos uno se basa en normas del Derecho catalán o en su infracción» e «incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán» del artículo 3.4 de la Ley catalana 5/2009, así como, por conexión, del inciso «o junto con otros motivos» del artículo 1 de dicha Ley. En cuanto al artículo 3.3 de la misma, una vez suspendida la aplicación del señalado inciso del artículo 1, es claro que procede levantar la suspensión de su vigencia en cuanto que la remisión que efectúa el artículo 1 ha de entenderse necesariamente circunscrita a los recursos gubernativos que se fundan de modo exclusivo en Derecho catalán.*»

¹³ Entre las deducciones que podría plantear el vendedor a la hora de consignar se incluirían aquellas cantidades a las que «*tenga derecho, según contrato, por razón del incumplimiento del comprador, o sea, la indemnización por daños y perjuicios (cfr. art. 1124.II y, en caso de deterioro, cfr. art. 1122) y, además, o en su lugar, la cantidad estipulada, en su caso, en cláusula penal*» [PEÑA BERNALDO DE QUIROS, M. (2001). *Derechos Reales.*, *op. cit.*, II, 428-429]; ídem, respecto a la cláusula penal, CASASÚS HOMET, E. (1987). La condición resolutoria expresa por impago de precio en la compraventa, y la nueva inscripción a favor del vendedor, *Boletín de Información del Ilustre Colegio Notarial de Granada*, núm. 84, 1987, 2051-2057, 2054, y MARTÍNEZ SANCHIZ, J.A. (2000). *Comentario de la reforma Hipotecaria (RD de 4 de septiembre de 1998)*. Madrid: Colegios Notariales de España, 987 y DÍAZ ALABART, S. (2011). *La cláusula penal*, Madrid: Reus, 160 y 167.

¹⁴ DÍAZ ALABART, S. (2011). *La cláusula...*, *op. cit.*, 154-155.

¹⁵ AZOFRA VEGAS, F. (2015). *La hipoteca flotante*. Madrid: Dykinson, 345 y sigs.: «*Ni los acreedores de un acreedor hipotecario solidario que embarguen el derecho de su deudor trazarán más derecho o mejor derecho que el que tiene su deudor. Y habrán de soportar la cancelación de la hipoteca consentida por otro coacreedor solidario, o la purga que resulta de la ejecución de la hipoteca efectuada por otro coacreedor solidario. Del mismo modo, los cesionarios, embargantes o acreedores subhipotecarios de un acreedor hipotecario cotitular de un crédito hipotecario en mano común subentran (o subentrarán) en la posición jurídica de su cedente, deudor embargado o subhipotecante, ni más, ni menos.*»

Y si el crédito hipotecario objeto de cualquiera de dichos negocios de cesión, embargo o subhipoteca está sometido a condición suspensiva o resolutoria (art. 142 LH), o la propia hipoteca está sometida a condición suspensiva o resolutoria (art. 142 LH, RRDGRN de 2 y 3 de septiembre de 2005, RJ 2005, 6928 y RJ 2005, 6929, respectivamente y sentencia de la AP de Barcelona de 17 de junio de 2008, JUR 2008, 265700) o la hipoteca se ha constituido sobre bienes vendidos con pacto de retro o a carta de gracia (art. 107.7.º LH), pues todas esas vicisitudes, limitaciones o potenciales carencias del crédito o de la hipoteca se trasladarán naturalmente al cesionario, embargante o acreedor subhipotecario».

¹⁶ RDGRN de 6 de julio de 2012: «[...] ha de tenerse en cuenta que los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita mediante 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. art. 1158 CC)». PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos Reales*, op. cit., II, 415, recurriendo a la aplicación analógica del artículo 221 RH, en una venta de varias fincas por un precio alzado, entiende que «los terceros podrán evitar, respecto de su finca, los efectos de una resolución global poniendo oportunamente a disposición del vendedor solo la cantidad debida de que responda la finca respectiva».

¹⁷ CLEMENTE MEORO, M. (2009). *La obligación de pago del precio en la compraventa de inmuebles*, Barcelona: Bosch, 46-47; CLEMENTE MEORO, M. (2014). *El retraso...*, op. cit., 322; VALBUENA GUTIÉRREZ, J.A. (2009). Artículo 1504. *Comentarios al Código civil*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 1764 y NAVARRO CASTRO, M. (2011). *Comentario a los artículos 1500, 1504 y 1505 del Código civil*. En: Cañizares Laso, A., De Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J. y Valpuesta Fernández, R. (Dir.), y Orduña Moreno, J., Plaza Penadés, J., Estruch, J., Martínez Velencoso, L.M. y Rodríguez Rosado, B. (Coord.), *Código civil Comentado*, IV, Madrid: Civitas-Thomson, 2011, 251-252.

¹⁸ Precepto «dudosamente legal» para PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos Reales...*, op. cit., II, 432.

¹⁹ ROVIRA JAÉN, F.J. (1996). *El pacto resolutorio...*, op. cit., 261-262.

²⁰ ROVIRA JAÉN, F.J. (1996). *El pacto resolutorio...*, op. cit., 261-262.

²¹ MUÑOZ DE DIOS, G. (2001). Examen comparativo de las garantías del precio aplazado en la compraventa de inmuebles, *La Ley* núm. 5792/2001, 1253.

²² VÁZQUEZ BARROS, S. (2009). Naturaleza jurídica del retracto convencional. *Revista de Derecho vLex*, núm. 66, marzo de 2009, 2.

²³ VÁZQUEZ BARROS, S. (2009). Naturaleza jurídica del retracto..., op. cit., 3.

²⁴ RIVERA SABATÉS, V. (2001). *El retracto convencional*, Colección Estudios de Derecho Privado. Granada: Comares, 345 y sigs.

²⁵ Es importante destacar, asimismo, que el artículo 59 no resulta en absoluto incongruente con el resto de la normativa hipotecaria que no exige indefectiblemente declaración judicial o consentimiento del perjudicado para la modificación del registro. No se exige indefectiblemente, por ejemplo, en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria como bien resulta de la expresión «en los casos en que haya de solicitarse judicialmente».

²⁶ MUÑOZ DE DIOS, G. (2001). *Examen comparativo...*, op. cit., 1251.

²⁷ CHICO Y ORTIZ, J.M.^a (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, I y II, 4.^a ed. Madrid: Marcial Pons, I, 385.

²⁸ Véanse también las SSTs de 2 de octubre de 2012, 12 de noviembre de 2012 y 7 de febrero de 2014 y PÉREZ DE ONTIVEROS BAQUERO, C. (2012). *Comentario a la sentencia de 4 de julio de 2011*, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 89, 2012, 303-304.

²⁹ VAQUERO PINTO, M.J. (2013). Diferencias entre artículos 1124..., op. cit., 1654.

(Trabajo recibido el 27-8-2019 y aceptado para su publicación el 7-11-2019)