

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20718 *Resolución de 29 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, contra la negativa del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don César Luis Jarabo Rivera, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 15 de febrero de 2024 por el notario de Cádiz, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, con el número 390 de protocolo, una sociedad mercantil compró dos fincas, siendo el propietario único de una de ellas copropietario de la otra, estando su finca y participación indivisa de finca sujetas a varias anotaciones de embargo.

En la escritura se expresaba que las fincas se vendían «en régimen de conjunción convencional» y que «a efectos de la conjunción convenida, se hace constar que... (la entidad compradora) no habría comprado una finca sin la otra».

En la descripción de cada una de las fincas se atribuía un «valor» de 291.200 euros a la primera y 228.800 euros a la segunda. Además, en el expositivo III, relativo a datos comunes de las fincas descritas se especificaba lo siguiente: «Valor: Quinientos veinte mil euros (520.000 €), del que 291.200 € corresponde a la finca descrita en el expositivo I y 228.000 € a la descrita en el expositivo II».

El precio de la venta era 520.000 euros, de los cuales se pagaban 180.000 euros y el resto habría de pagarse en diversos plazos (a seis, nueve, doce y dieciocho meses), de modo que el último pago (de 220.000 euros) se sujetaba a la condición de que, antes del vencimiento de dicho plazo de dieciocho meses, la parte vendedora acreditase la cancelación registral de los embargos («haya puesto a disposición de la parte compradora en el domicilio sito en Cádiz, calle [...], nota registral/certificación de las fincas descritas acreditativa de la cancelación registral de los embargos expresados en el apartado cargas»). Se añadía que en caso de incumplimiento de esa obligación, «la parte compradora queda facultada y, a mayor abundamiento, apoderada por la parte vendedora para aplicar la parte que proceda de esta parte del precio a la extinción de las cargas por pago al acreedor y al abono de los honorarios registrales de su cancelación, operando entonces la automática de los créditos concurrentes, quedando entre tanto suspendida la obligación de pago, que lo será, una vez cancelados los embargos, de la cantidad en que no haya procedido la compensación».

El pago aplazado se garantizaba con condición resolutoria explícita, de modo que «pactan expresamente que la falta de pago por la parte compradora de cualquiera de las cantidades aplazadas provocará la resolución de pleno derecho de este contrato, perdiendo la parte compradora la totalidad de las cantidades hasta entonces entregadas, que quedarán en beneficio de la parte vendedora, en concepto de indemnización por daños y perjuicios e indemnización por disfrute de la finca durante la fase de pendencia de la condición, sin que, de conformidad con la sentencia del Tribunal Supremo 2068/2020, de 23 de junio de 2020 y la Resolución de la Dirección General de

Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de enero de 2021, proceda la aplicación del artículo 1. 154 del Código Civil, ni la facultad de moderación judicial de la pena pactada».

II

Presentada el mismo día de su otorgamiento la referida escritura en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del Título calificado:

N.º entrada: 1000/2024.

Asiento Diario: 1252/184.

Autorizante: Íñigo Fernández de Córdoba Claros de Cádiz.

Fecha: 15/02/2024.

Prot./Expte: 390/2024.

Soporte del título presentado, calificado y/o despachado: copia electrónica.

Complementarios:

1) Carta/s de pago de la/s autoliquidación/es correspondiente/s al citado título, a efectos de posibilitar su calificación y despacho a través de la copia electrónica del mismo presentada.

2) Documento a los efectos de lo prevenido en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 15/02/2024 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 19, 19 bis, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. De dicha calificación resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del/los derecho/s de compraventa y condición resolutoria:

En cuanto al aplazamiento de pago de parte del precio de la compraventa, porque

1. Al referirse a la transmisión de dos fincas por un precio global y conjunto, y a pesar de la “conjunción convencional” que se pacta, de naturaleza personal, dándose a su falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita no se determina el correspondiente a cada una de ellas (Art. 11 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28/11/19, 19/12/19, 27/02/20 y 22/07/22, entre otras);

2. Lo dispuesto en el último párrafo de la cláusula 2.ª implicaría, de proceder finalmente la mercantil compradora a la gestión de la cancelación de los “embargos” a que se refiere,

a. Dejar sin plazo e importe ciertos el último pago del precio aplazado de la compraventa: sin plazo cierto, al no fijar los que tendría la mercantil compradora para llevar a cabo la citada gestión para que se le faculta –con suspensión del plazo inicial– y para entregar a los vendedores el resto de la misma respecto del que “no haya procedido la compensación”; y sin importe cierto –total y distribuido entre las fincas adquiridas–, al quedar indeterminado el sobrante a abonar a cada uno de los vendedores. Habiéndose pactado la condición resolutoria en garantía del pago de “cualquiera de las cantidades

aplazadas”, lo anterior supone también el carácter indefinido, e indeterminado en cuanto a su cuantía, de ésta;

b. Hacer partícipes a los vendedores ajenos a los citados “embargos” de las consecuencias de su cancelación, sin expresión de la causa jurídica para ello;

c. Hacer depender de la voluntad del comprador-deudor el pago del último plazo del precio, tanto en cuanto su plazo como en cuanto a su cuantía; pues, como queda dicho, ni su gestión para cancelar los “embargos” –si la llevase a cabo– ni su entrega a los vendedores de la suma resultante de la misma tienen límite temporal; y en sus manos quedan los gastos a realizar al efecto (Arts. 1115 y 1256 del Código Civil).

Lo anterior resulta, con independencia de sus repercusiones fiscales y de control de blanqueo –por la indeterminación del precio y las personas que finalmente lo perciben– contrario al principio registral de especialidad, que exige la perfecta delimitación de los derechos inscribibles y está recogido, entre otros, en los arts. 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14/06/10, 28/10/21, entre otras).

En cuanto a la cláusula penal pactada, la exclusión de moderación judicial de la misma carece de los siguientes requisitos exigidos por la reiterada Dirección General para su constancia registral:

1. Declaración expresa de la parte compradora aceptando la proporcionalidad y adecuación a las circunstancias de la citada cláusula, a la vista de los perjuicios que por el impago del precio sufriría la parte vendedora;

2. Renuncia expresa e irrevocable de la parte compradora a formular cualquier reclamación contra la parte vendedora, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación o a pedir su minoración o aplazamiento;

3. Inclusión del requisito imprescindible de notificar a los terceros registrales, en su caso, el ejercicio de la facultad resolutoria (Resoluciones de la citada Dirección General de 29/08/19, 15/01/21 y 15/02/24).

Lo anterior impide la inscripción del documento presentado, al no constar el consentimiento expreso de las partes para hacerlo solo respecto de la compraventa sin la condición resolutoria contenidas en el mismo; pues ello implicaría reflejar registralmente un negocio jurídico –compraventa– distinto del otorgado –compraventa condicionada– y un derecho de dominio a favor del comprador más amplio que el que realmente adquiere en tanto no se cumpla ésta (Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28/05/05, 06/07/15, 14/07/16 y 11/04/18, entre otras).

En cuanto a la referencia catastral 7938418QA4573H0001JF que se asigna a la registral adquirida –404–, además de la que consta ya inscrita –7938416QA4573H0001XF–, por existir dudas acerca de la correspondencia entre aquella y la citada registral objeto del título calificado, ya que no coinciden sus respectivas representación gráfica y descripción literaria de la finca (numeración de la calle, diferencias de cabida superiores al diez por ciento de la cabida inscrita y linderos), lo que impide la perfecta identificación de la finca inscrita y su correcta diferenciación respecto de los colindantes (arts. 9, 18, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento).

De conformidad con lo dispuesto en el citado otorgamiento sexto, se ha practicado anotación de suspensión en el tomo 2.551, libro 1.893, folio 140, finca registral 2.397 (CRU: 11021000118102), anotación letra I; y en el tomo 2.458, libro 1.782, folio 78, finca registral 404 (CRU: 11021000108592), anotación letra M.

Advertencias:

Una vez subsanados los defectos anteriores, se practicará la inscripción del título calificado indicando, respecto de las cantidades aplazadas que constan en los apartados 2.º, 3.º –párrafos 1 y 2– y 4.º de la cláusula 2.ª a satisfacer a los hermanos G. –3.733,34€–, que habrán de ser a cada uno de ellos –como resulta de las respectivas

sumas totales de 40.000€–, considerando que la falta de precisión al respecto obedece a un error material.

La posible reinscripción de las fincas transmitidas a favor de la parte vendedora requerirá, conforme al art. 59 del Reglamento Hipotecario y doctrina citada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, además de lo pactado al respecto, la presentación del título del vendedor –esto es, el título de la transmisión del que resulte que el vendedor tiene derecho a la reintegración del precio– y el cumplimiento de los demás requisitos que en su momento exijan la ley, la jurisprudencia o la doctrina de la citada Dirección General.

Realizada consulta al Registro Mercantil, se ha comprobado que los “representantes personas físicas” que comparecen por las mercantiles Construcciones Revilla Salcedo, S.L. y Fomento Empresarial Azse, S.L., administradoras mancomunadas de Dario's Things, S.L., lo hacen en concepto de administradores únicos de las mismas, de lo que se certifica.

Tercero. Con independencia de lo anterior, se deniega la inscripción de los siguientes actos, negocios jurídicos, pactos o estipulaciones, por los motivos que a continuación se indican:

Los expositivos I, párrafo 4 y antepenúltimo; y II, párrafo antepenúltimo, por su intrascendencia jurídico-real inmobiliaria y no formar parte de los pactos otorgados;

La cláusula 1.ª, en cuanto a se refiere a la “conjunción convencional” que se pacta, además, por carecer de contenido que expresamente configure su eficacia real (Arts. 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento).

De la cláusula 4 a fin, además, conforme al art. 5 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

1.º Suspender la inscripción del/los derecho/s indicado/s en el apartado segundo anterior, por el/los defecto/s antes indicado/s.

2.º Denegar la inscripción de los actos, negocios jurídicos, pactos o estipulaciones indicado/s en el apartado tercero anterior, lo que no impedirá la inscripción del/los derecho/s indicado/s en el apartado segundo, una vez subsanados los defectos que lo impiden.

3.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

4.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación negativa (...).

El Puerto de Santa María, a fecha de la firma electrónica al pie del documento Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Jarabo Rivera registrador/a de Registro Propiedad de El Puerto de Santa María 1 a día doce de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, interpuso recurso el día 13 de mayo de 2024 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«El primer defecto denuncia que la escritura no determina la parte del precio global correspondiente a cada finca. Sin embargo, la escritura, pese a que documenta dos contratos de compraventa coligados, sí determina, con toda claridad, hasta por dos

veces, la parte del precio correspondiente a cada una de las fincas objeto de tales contratos.

El segundo apartado de la nota alega que la asunción por la sociedad compradora de la obligación de aplicar la última parte del precio aplazado a la extinción de los créditos anotados y a los gastos de cancelación, en caso de que la parte vendedora no lo hubiera hecho previamente dentro del plazo concedido al efecto, envuelve hasta cuatro defectos.

En primer lugar, deja incierta la cuantía de esa parte del precio, pues no está determinada la suma a abonar en pago de los créditos anotados y de los gastos de cancelación y el sobrante a entregar a los vendedores. Sin embargo, ambas sumas son perfectamente determinables (arg: artículo 1447 del Código Civil) y quedarán determinadas tras dar cumplimiento a lo previsto en el contrato. El propio registrador autor de la nota, con sus facturas por la cancelación de los embargos, contribuirá a determinar el quantum del precio objeto de compensación y el debido, en su caso, a los vendedores.

En segundo lugar, deja incierto el tiempo de cumplimiento de aquella obligación de la compradora y, en consecuencia, el tiempo de cumplimiento de la obligación de pago del precio. Pues bien, la escritura sí fija el plazo dentro del cual la parte vendedora debe cumplir la obligación de cancelación de los embargos, que constituye la condición de exigibilidad de la obligación de pago del último plazo del precio (18 meses) y, en cambio, no fija plazo ulterior para ese cumplimiento una vez puesto éste de cargo de la parte compradora. Pero esta falta de fijación convencional del plazo no implica, en modo alguno, indeterminación de la obligación de pago del precio. Las partes, que pudieron haber sido instruidas por el notario acerca de la posibilidad de fijación de ese plazo, prefirieron remitirlo a la autoridad judicial en aplicación del artículo 1128 del Código Civil (“Si la obligación no señalare plazo, pero de su naturaleza y circunstancia se dedujere que ha querido concederse al deudor, los Tribunales fijarán la duración de aquél”). Como dice a propósito de este artículo nuestra mejor doctrina (L. A., C.) “no son extrañas las relaciones jurídico-obligatorias en las que la ejecución de la prestación por el deudor queda aplazada, pero sin que se fije el alcance o la extensión temporal de dicho aplazamiento”, viniendo aquel artículo (B. H.) a evitar que se perjudique el derecho del acreedor y que quede a merced del deudor dilatar injustificadamente el cumplimiento. En efecto, si se hubiese seguido el criterio contrario del registrador, las partes se habrían visto constreñidas a fijar un plazo cualquiera, aleatorio o caprichoso. Frente a ello, el contrato cuestionado, con indudable ventaja, ha optado por integrarse (arg: artículo 1258 del Código Civil), con ayuda de la ley, por recurso a un tercero la autoridad judicial del todo idóneo para apreciar in actu las circunstancias del caso y de formular a propósito del tiempo de cumplimiento una propuesta mucho más atinada que la que las partes pudieron haber barruntado dieciocho meses atrás. Y es que el principio de determinación registral no puede ser invocado, como quiere la nota, para obligar a las partes a agotar el reglamento de una relación obligatoria compleja, con previsión exhaustiva del entero catálogo de efectos que pudieran derivarse de múltiples hechos futuros e inciertos o, lo que es lo mismo, a renunciar al empleo de mecanismos legales de integración del contrato como el citado de sobresaliente valor, que el legislador se ha ocupado, además, de modernizar y simplificar, haciendo, por ejemplo, innecesaria la intervención en el expediente de abogado y procurador (artículos 96 y 97 de la Ley 15/2015, 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria). En suma, la legitimación de la parte vendedora para instar la fijación judicial de ese plazo implica que éste es determinable y que, por lo tanto, también lo es la obligación de pago del precio.

En tercer lugar, hace a los vendedores ajenos a los embargos partícipes de las consecuencias del incumplimiento de esa obligación de cancelación sin causa alguna para ello. La nota desconoce que la escritura documenta dos contratos de compraventa que las partes han querido construir (al amparo de la autonomía reconocida en el art. 1255 CC) como conexos o coligados, creando una relación tal de dependencia entre ellos que ambos realizan (como quieren la doctrina y jurisprudencia italianas creadoras de la categoría del “coligamento negocial”) una única operación económica. Las partes

no han querido dos contratos de compraventa autónomos o separados sujetos a reglamentaciones distintas, sino dos contratos llamados a compartir un mismo sinalagma funcional, de modo que la suerte del uno se hace depender de la del otro. La conditio, en efecto, proporciona ulterior cobertura a la figura (arts. 1113 y ss Código Civil) De este modo, la asunción por todos los vendedores de la obligación que, en otro caso, habría pesado sólo sobre el vendedor deudor de los créditos anotados de obtener su cancelación tiene la causa credendi propia de todo contrato de compraventa (art. 1274 Código Civil). Ciertamente, la compradora ha dejado bien claro que sólo está dispuesta a comprar si todos los vendedores se hacen deudores del cumplimiento de esa obligación. Si bien es la conjunción de contratos el recurso que ha activado la causa que la nota echa en falta en la escritura, su autor, aunque hubiera supuesto que ésta documenta dos contratos fraccionados y no coligados, debería, aun así, seguir sosteniendo la concurrencia de una causa eficiente para la asunción de esa obligación, dada la franca admisión en nuestro Derecho de modalidades contractuales idóneas al efecto (asunción de deuda, promesa del hecho de un tercero, fianza con prenda irregular de dinero, etc., seguida de crédito al reembolso, pues la donación no se presume).

En cuarto y último lugar, la nota dice que, en la escritura, se hace depender de la parte compradora el pago del precio, pues –repite– no está determinado ni el plazo ni la suma a abonar e incluso “en sus manos quedan los gastos a realizar al efecto” en vulneración entonces de los artículos 1115 y 1256 CC. Sin embargo, los hechos a que se condiciona el tiempo y la forma de pago del precio aplazado, según se ha explicado ya, están muy lejos de depender del puro arbitrio o capricho de la parte compradora, que es el resultado proscrito por los artículos 1115 y 1256 CC. Procede recordar aquí la constante jurisprudencia que viene interpretando el artículo 1115 CC en el sentido de que la que está vedada es la condición puramente potestativa, que se hace depender del puro arbitrio del deudor, pero no la simplemente potestativa, “cuya validez no ofrece duda alguna” (SIS de 30 de septiembre de 1993). En igual sentido, se viene expresando la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (por citar sólo alguna de las más recientes, puede verse la de 14 de diciembre de 2023).

Finalmente, la nota alega que la exclusión de la facultad de moderación judicial de la pena pactada en caso de ejercicio de la facultad de resolución exige que la sociedad compradora formule la “declaración expresa” de que (sic) “acepta la proporcionalidad y adecuación a las circunstancias de la cláusula a la vista de los perjuicios que por el impago del precio sufriría la parte vendedora” y que renuncia “de forma expresa e irrevocable a formular cualquier reclamación contra la parte vendedora, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación o a pedir su minoración o aplazamiento” y, además, que se incluya la obligación de notificar a terceros el ejercicio de la facultad de resolver, nada de lo cual se ha hecho en la escritura.

El aprecio que la nota muestra por fórmulas sacramentales como las que reclama –que lo son, además, en el caso, del contratante fuerte– no debiera tener cabida en la práctica jurídica contemporánea, pues nada añaden a la seguridad del tráfico y, al contrario, según se ve, sólo obstaculizan el acceso al Registro de títulos válidos. Y es que las partes han hecho inequívoca su voluntad de excluir la aplicación del 1154 del Código Civil y, para que no quepa duda de que esa exclusión lo es en los términos autorizados y con los requisitos impuestos por la normativa aplicable, han apelado a hitos jurisprudenciales ejemplares sobre el estado normativo de la cuestión. En efecto, como recuerda el artículo 1260 del Código Civil (“No se admitirá juramento en los contratos. Si se hiciere, se tendrá por no puesto”), la fuerza obligatoria de los contratos reside en la voluntad de las partes, sin necesidad de aditamentos. Por lo demás, si se repasa la doctrina de la Dirección General citada en la nota, se verá que, en ninguna de sus resoluciones, ha exigido las afirmaciones y renunciaciones reclamadas (por más que, en alguno de los casos debatidos, el comprador las haya podido formular “adicionalmente” a la exclusión del 1154 CC véase la Res. de 29 de agosto de 2019–), bastando comprobar que las partes “en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, han pactado de forma inequívoca” que “la aplicación del artículo 1154 del Código Civil quede

excluida”, según dice la Resolución de 15 de febrero de 2024, la cual, por otro lado, al exigir la notificación del ejercicio de la facultad de resolución al tercero, se abstiene de reclamar, como sí he hecho el registrador, que así haya de decirse sacramentalmente en la escritura.

Aunque bajo la forma de “advertencia”, la nota achaca un último defecto a la escritura, si bien no impeditivo de la inscripción, gracias a que el registrador reformula el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los comparecientes en nombre de la compradora, una reformulación que, sin embargo, le está vedada, ya que este juicio le está reservado al notario. Según la nota, los citados comparecientes tienen capacidad para otorgar la escritura no, como dice el notario, por ser los respectivos representantes personas físicas designados por el órgano de administración de las dos sociedades administradoras mancomunadas de la entidad otorgante, sino, según “certifica” el registrador, por ser los respectivos administradores únicos de ambas sociedades.

La reformulación del juicio de suficiencia realizada por el registrador es incorrecta y el defecto por él denunciado no existe (arg: arts. 212. bis del Texto Refundido de la Ley sobre Sociedades de Capital; art. 143. 1 del Reglamento del Registro Mercantil y, por todas, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 2016).»

IV

Mediante escrito, de fecha 30 de mayo de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1091, 1113, 1115, 1123, 1124, 1128, 1152, 1154, 1210, 1254, 1255, 1256, 1260, 1274, 1281 a 1289, 1449, 1504, 1690 y 1964.2 del Código Civil; 728 y 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 3, 11, 18, 38, 82 y siguientes, 97 y 326 de la Ley Hipotecaria; 212 bis.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 85.6 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 complementarias; 56, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1982, 30 de octubre de 1983, 16 y 17 de septiembre y 21 de noviembre de 1987, 19 de enero, 4 de febrero, 21 de marzo y 27 de abril de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero, 2 y 30 de marzo y 8 de mayo de 1992, 22 de marzo, 21 de septiembre y 3 de diciembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000, 8 de abril de 2005, 27 de junio y 4 de julio de 2006, 31 de marzo de 2011, 7 de mayo de 2012, 16 de abril y 21 de octubre de 2013, 29 de enero y 3 de diciembre de 2014, 18 de junio de 2015, 15 de junio y 13 de septiembre de 2016, 25 de enero y 2 y 24 de octubre de 2017, 14 de febrero y 3 de abril de 2018, 8 de marzo y 6 de junio de 2019, 28 de enero y 17 y 23 de junio de 2020, 21 de septiembre de 2021 y 20 de abril de 2022; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 11 de marzo de 1991, 3 de junio de 1999, 25 y 28 de febrero y 19 de julio de 1994, 13 de febrero de 1999, 28 de marzo de 2000, 15 de febrero de 2002, 22 de julio de 2004, 15 de noviembre de 2005, 27 de junio de 2006, 19 de junio de 2007, 23 de enero de 2008, 12 de mayo, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero y 27 de junio de 2012, 10 de enero, 17 de mayo, 10 de julio y 5 de septiembre de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero, 6 de julio, 25 de septiembre y 16 de diciembre de 2015, 4 de enero, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016, 29 y 31 de mayo, 9 de junio, 5 de julio y 4 de agosto de 2017, 5 de marzo y 18

de mayo de 2018 y 16 de enero, 29 de agosto, 28 de noviembre y 11 y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero, 6 de marzo, 10 de junio y 27 de octubre de 2020, 15 de enero, 11 y 26 de mayo, 21 de julio y 28 de septiembre de 2021, 17 de enero, 11 de abril y 13 de julio de 2022, 21 de febrero y 18 de septiembre de 2023 y 15 de febrero de 2024.

1. El título cuya calificación es objeto del presente recurso es una escritura por la cual una sociedad mercantil compró dos fincas, siendo el propietario único de una de ellas copropietario de la otra. La finca y la participación indivisa de finca pertenecientes a dicho señor están sujetas a varias anotaciones de embargo.

En la escritura se expresa que las fincas se venden «en régimen de conjunción convencional» y que «a efectos de la conjunción convenida, se hace constar que... (la entidad compradora) no habría comprado una finca sin la otra».

En la descripción de cada una de las fincas se atribuye un «valor» de 291.200 euros a la primera y 228.800 euros a la segunda. Además, en el expositivo III, relativo a datos comunes de las fincas descritas se especifica lo siguiente: «Valor: Quinientos veinte mil euros (520.000 €), del que 291.200 € corresponde a la finca descrita en el expositivo I y 228.000 € a la descrita en el expositivo II».

El precio de la venta es 520.000 euros, de los cuales se pagan 180.000 euros y el resto habrá de pagarse en diversos plazos (a seis, nueve, doce y dieciocho meses), de modo que el último pago (de 220.000 euros) se sujeta a la condición de que, antes del vencimiento de dicho plazo de dieciocho meses, la parte vendedora acredite la cancelación registral de los embargos («haya puesto a disposición de la parte compradora en el domicilio sito en Cádiz, calle [...], nota registral/certificación de las fincas descritas acreditativa de la cancelación registral de los embargos expresados en el apartado cargas»). Se añade que en caso de incumplimiento de esa obligación, «la parte compradora queda facultada y, a mayor abundamiento, apoderada por la parte vendedora para aplicar la parte que proceda de esta parte del precio a la extinción de las cargas por pago al acreedor y al abono de los honorarios registrales de su cancelación, operando entonces la automática de los créditos concurrentes, quedando entre tanto suspendida la obligación de pago, que lo será, una vez cancelados los embargos, de la cantidad en que no haya procedido la compensación».

El pago aplazado se garantiza con condición resolutoria explícita, de modo que «pactan expresamente que la falta de pago por la parte compradora de cualquiera de las cantidades aplazadas provocará la resolución de pleno derecho de este contrato, perdiendo la parte compradora la totalidad de las cantidades hasta entonces entregadas, que quedarán en beneficio de la parte vendedora, en concepto de indemnización por daños y perjuicios e indemnización por disfrute de la finca durante la fase de pendencia de la condición, sin que, de conformidad con la sentencia del Tribunal Supremo 2068/2020, de 23 de junio de 2020 y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de enero de 2021, proceda la aplicación del artículo 1.154 del Código Civil, ni la facultad de moderación judicial de la pena pactada».

El registrador fundamenta su negativa a la inscripción solicitada en varias objeciones –algunas relacionadas entre sí–, además de otras que no son objeto de impugnación.

2. La primera de las objeciones invocadas por el registrador en la calificación impugnada es que «al referirse a la transmisión de dos fincas por un precio global y conjunto, y a pesar de la “conjunción convencional” que se pacta, de naturaleza personal, dándose a su falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita no se determina el correspondiente a cada una de ellas (Art. 11 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28/11/19, 19/12/19, 27/02/20 y 22/07/22, entre otras)».

El notario recurrente alega que la escritura, pese a que documenta dos contratos de compraventa coligados, sí determina, con toda claridad, hasta por dos veces, la parte del precio correspondiente a cada una de las fincas objeto de tales contratos.

3. Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 28 febrero 1994) que cuando al impago del precio aplazado de varias fincas vendidas se

liga la facultad resolutoria del contrato por la parte vendedora, tal pacto no es inscribible sin distribuir o determinar cuál es parte del precio pendiente del que ha de responder cada una de las fincas vendidas, pues la exigencia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, como una manifestación del conocido como principio de determinación, consecuencia a su vez del de especialidad que la llevanza del Registro por fincas impone, no deja lugar a dudas sobre su necesidad. La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario demanda que el tercero pueda saber si cada una de las concretas fincas vendidas está sujeta o no a la acción resolutoria por impago del precio, si posteriormente ha quedado total o parcialmente liberada de la misma por imputación al precio de que respondía de pagos parciales posteriores, o cuál sea la cantidad que presumiblemente le corresponderá percibir de aquella que, en caso de resolución, venga obligado a devolver el vendedor.

Esta misma Dirección General ha reiterado dicha doctrina en las recientes Resoluciones de 28 de noviembre y 19 de diciembre de 2019, 27 de febrero de 2020 y 27 de julio de 2022, si bien la primera de ellas admite que la fijación del «valor» concreto que se atribuya a cada una de las fincas vendidas equivalga a la determinación de la parte del precio de que haya de responder la finca de que se trate.

Con independencia de las diferencias que, en abstracto puedan apreciarse entre los conceptos de valor y precio, lo cierto es que en el presente caso se fija en el mismo acto el valor concreto que se atribuye a cada una de las dos fincas vendidas, por lo que resulta inequívocamente que dicho valor es equivalente al precio que por cada finca se debe pagar. Por ello, como puso de manifiesto la citada Resolución de 28 de noviembre de 2019, el registrador puede tomar tales valores para reflejar en el asiento registral la distribución del precio entre las diversas fincas vendidas, y ello sin necesidad de acudir a presunción alguna pero sí mediante una correcta interpretación de las distintas cláusulas del título, no sólo literal, sino también teleológica y sistemática. De los artículos 1281 y 1282 del Código Civil resulta que la intención evidente de los contratantes prevalece sobre las palabras empleadas por ellos. Conforme a los artículos 1284 y 1285, si una cláusula de un contrato admitiera diversos sentidos deberá entenderse en el más adecuado para que surta efecto y «las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas».

Por tales razones, esa primera objeción no puede ser confirmada.

4. El segundo de los defectos invocados por el registrador, relativo a la facultad que se atribuye a la parte compradora para aplicar parte del precio aplazado a la extinción de las cargas por pago al acreedor de uno de los vendedores y al abono de los honorarios registrales de su cancelación, engloba varias objeciones.

La primera de ellas es que, a juicio del registrador, deja sin plazo e importe ciertos el último pago del precio aplazado de la compraventa, pues no se fija el plazo que tendría la sociedad compradora para llevar a cabo la citada gestión para que se le faculte, y queda sin importe cierto –total y distribuido entre las fincas adquiridas– porque queda indeterminado el sobrante por abonar a cada uno de los vendedores. Pero debe tenerse en cuenta, en primer lugar, que dicha facultad de la parte compradora es subsidiaria de la obligación que se impone a los vendedores para acreditar en plazo determinado la cancelación registral de los embargos como condición para el pago de la referida parte del precio aplazado; y, en segundo lugar, que la cantidad que deberá pagar el comprador resulta claramente determinable, dado que se especifica que deberá pagarse el importe en que no haya procedido la compensación por las cantidades destinadas, en su caso, por el comprador a la cancelación registral de los embargos. De este modo no puede decirse que se exista indeterminación en tales extremos, como enseguida se desarrollará, en relación con la siguiente objeción.

5. Esa otra objeción indicada por el registrador es que, a su entender, se hace depender de la voluntad del comprador-deudor el pago del último plazo del precio, tanto en cuanto a su plazo como en cuanto a su cuantía; pues, ni su gestión para cancelar los embargos ni la entrega a los vendedores de la suma resultante de ella tienen límite

temporal; y en sus manos quedan los gastos por realizar al efecto (artículos 1115 y 1256 del Código Civil).

Para resolver esta concreta cuestión, hay que comenzar afirmando que el artículo 1256 del Código Civil, ciertamente, ha planteado no pocas dudas interpretativas que, precisamente, no han ayudado a aclarar su verdadero sentido. Así y en relación con la validez del contrato en sentido estricto, no han faltado autores que han concluido que lo que tal precepto legal prohíbe es que se remita a la voluntad de una de las partes una modificación del régimen legal de la nulidad y en general de la ineficacia contractual.

Y si del campo de la validez se pasa al de la determinabilidad de algunos de los elementos del contrato, tal cuestión, como ha puesto de relieve la más moderna doctrina, lo que puede plantear son problemas de abuso o de parcialidad en su fijación, pese a estar firmemente vinculadas las partes por el contrato, aunque tales posibles abusos o parcialidad son materias perfectamente susceptibles de ser controladas –y limitadas– «ex post»; esto es, en fase ulterior al cumplimiento. Con todo, no hay que olvidar que la posible indeterminación debe de ser analizada con sumo cuidado, pues una cosa es que la determinación de un elemento objetivo del contrato –no definido– quede a la voluntad unilateral y arbitraria de una de las partes, y otra bien distinta es que esa previsión, en orden a una concreción ulterior de la determinabilidad, se base en el acuerdo de aquellas.

Bien es cierto que en el Código Civil existe una cierta aversión hacia la indeterminación de lo que puedan considerarse como elementos objetivos del contrato, citándose en tal sentido el texto de artículos como el 1449, 1690, párrafo segundo, 1115 (condición meramente protestativa) y por supuesto el 1256. Pero no lo es menos que el derecho comparado y las más recientes codificaciones se orientan en un sentido que ha sido calificado como «superación del mito del tabú de la determinación del objeto y del precio» y del «tabú del arbitrio de parte»; de modo que, modernamente, la insistencia en la determinación de los elementos objetivos del contrato y singularmente del precio, así como la aversión a su determinación unilateral han disminuido muy notablemente, desvaneciéndose para algunos autores en términos prácticos.

Y esa tendencia no solo es una realidad a la vista del derecho comparado (cabe citar en ese sentido, por ejemplo, la reforma, del año 2017, de los artículos 1164 y 1165 del «Code» francés); o de Convenios internacionales (como sucede, por ejemplo, con los artículos 14.1 y 55 del Convenio de las Naciones Unidas sobre Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías de 11 de abril de 1980 y en vigor en España desde el 1 de agosto de 1991), que consideran admisible que el precio pueda determinarse sin necesidad de un nuevo acuerdo entre las partes. Es que recientes codificaciones, realizadas en nuestro ordenamiento jurídico, como ocurre por ejemplo el Libro VI del Código Civil catalán, siguen estas modernas tendencias, de lo que es claro ejemplo el artículo 621-5.2 del Código Civil de Cataluña, a cuyo tenor: «Si el contrato establece que el precio sea determinado por una de las partes o por terceros, solo es posible oponerse a la determinación manifiestamente no razonable o hecha fuera del plazo pactado o adecuado dadas las circunstancias».

Por lo que se refiere a la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, es evidente una visión correctora de la rigurosa literalidad del precepto, habiendo afirmado, por ejemplo, la Sentencia de 15 de junio de 2016 lo siguiente: «(...) Ante la gravedad de las consecuencias que cabría extraer de una interpretación puramente literal de dicho artículo (“La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”), se ha sostenido autorizadamente, a la luz del comentario de García Goyena a su precedente, el artículo 979 del Proyecto del 1851 sin paralelo en la codificación decimonónica, que se trataría de una generalización poco meditada, para los contratos, de la regla del artículo 1115.I CC –nulidad de la obligación contraída bajo una condición puramente potestativa–, procedente de textos del Digesto referidos a las obligaciones nacidas de stipulatio (por consiguiente, con un solo acreedor y un solo deudor). No expresaría, así, sino el principio lógico de que, en frase del propio García Goyena, “quedar, y no quedar obligado, son cosas incompatibles” (...) «En cualquier

caso, con seguridad no puede darse al artículo 1256 CC un significado normativo distinto del que naturalmente se desprende del artículo 1091 del mismo Código: si “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, y deben cumplirse a tenor de los mismos”, no puede uno de los contratantes desvincularse o desligarse del contrato por su sola voluntad (...)».

En la Sentencia de 29 de mayo de 2014, se afirma que el presupuesto de la determinabilidad «se considera cumplido tanto si el objeto se encuentra determinado en todos sus extremos, como si su concreción se produce conforme a criterios de determinabilidad que operen dicho resultado sin necesidad de subsanación o de la realización de un nuevo convenio a tal efecto (STS 11 de abril de 2013, n.º 221/2013)».

Y para la Sentencia del Alto Tribunal de 31 de marzo de 2011: «El art. 1256 CC es una consecuencia lógica del art. 1254 CC, que determina la existencia de contrato desde que dos personas consienten en obligarse; la protección de la autonomía privada y la seguridad del tráfico impiden que se deje al arbitrio de una de las partes la validez y eficacia del contrato, de modo que lo que se prohíbe en esta disposición es que sea la voluntad de uno de los contratantes la que determine los requisitos del contrato, o bien que se deje al arbitrio de uno el entero cumplimiento, o que se permita la conducta arbitraria de uno de ellos durante la ejecución del contrato. En definitiva, se trata de una norma que no tiene carácter absoluto, porque no puede excluirse la posibilidad de desistimiento unilateral de los contratos (Ver SSTs de 9 enero 1995, 27 febrero 1997, 4 diciembre 1998)» (cfr., también las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de octubre de 2020, 21 de julio de 2021 y 17 de enero y 11 de abril de 2022).

En relación con el artículo 1115 del Código Civil citado en la calificación registral, según lo ha interpretado el Tribunal Supremo, no puede considerarse como puramente potestativa una condición pactada cuando está estrechamente ligada a motivos razonables. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1993 afirma lo siguiente: «(...) ciertamente la obligación potestativa pura hace nula la obligación que de ella depende de acuerdo con el primer apartado del art. 1.115 del CC, en relación con el art. 1.256, del que constituye una mera especificidad, pero no ocurre así con las condiciones simplemente potestativas, como la que nos ocupa, en la que la obligación, si depende en parte de la voluntad, depende también de otros hechos externos, lo que hace que la condición sea válida (Sentencias de 29 de noviembre de 1919, 4 de marzo de 1926, 22 de noviembre de 1927, 6 de febrero de 1954 y 10 de diciembre de 1960) interpretando a sensu contrario el expresado art. 1.115».

Este Centro Directivo acoge como no puede ser de otra forma la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, haciendo interpretación restrictiva del artículo 1115 del Código Civil considerando válida la condición suspensiva en que la voluntad del concedente dependa de un complejo de motivos e intereses que, actuando sobre ella, influyan en su determinación, aunque sean confiados a la valoración exclusiva del interesado (véanse Resoluciones de esta Dirección General de 25 de febrero de 1994 y 13 de febrero de 1999, así como, entre las más recientes, las de 17 de enero y 13 de julio de 2022).

Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 18 de mayo de 2018, en relación con una condición suspensiva consistente en la transmisión de la finca en un plazo determinado y breve, con determinación de un precio «(...) no cabe calificar de puramente potestativa la condición que ahora se analiza, dado que su posible cumplimiento no depende de la pura arbitrariedad del deudor, sino también de hechos y voluntades externas, pues si bien compete al deudor la obligación de realizar todas las gestiones necesarias para lograr un acuerdo con un eventual comprador en el plazo y por el precio fijados, la efectiva celebración del contrato de compraventa depende en última instancia de la decisión de un tercero».

Y aunque se rechazó la condición por afectar a un asiento de cancelación (no pudiendo las cancelaciones someterse a condición suspensiva) se recordaba la prohibición del artículo 1115 del Código Civil, conforme al cual «cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional

será nula. Si dependiere de la suerte o de la voluntad de un tercero, la obligación surtirá todos sus efectos con arreglo a las disposiciones de este Código». Pero se aclaraba que la propia literalidad de la norma (como acontece también respecto del artículo 1256 del mismo Código) y la gravedad de la sanción establecida han dado lugar a una interpretación restrictiva de la misma y a la habitual distinción entre las condiciones puramente potestativas, basadas en la pura arbitrariedad (pura condición de querer —«si volam», «si voluero»—), y las simplemente potestativas, en las que han de valorarse otros intereses e impulsos, de suerte que rara vez se ha apreciado por la jurisprudencia la existencia de las primeras, inclinada como está a calificar como condición no invalidante aquella en que la voluntad del deudor dependa de un complejo de motivos e intereses que, actuando sobre ella, influyan en su determinación, aunque sean confiados a la valoración exclusiva del interesado (vid. las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de febrero de 1994, 15 de febrero de 2002, 22 de julio de 2004, 12 de mayo de 2010 y 6 de julio de 2015).

En definitiva, como afirma el recurrente, en el presente caso los hechos a que se condiciona el tiempo y la forma de pago del precio aplazado, según ha quedado expuesto, están muy lejos de depender del puro arbitrio o capricho de la parte compradora.

6. Tampoco puede confirmarse la objeción que expresa el registrador respecto del hecho de que, a su juicio, la indicada la facultad que se atribuye al comprador para aplicar parte del precio aplazado a la cancelación registral de los embargos «hace a los vendedores ajenos a los embargos partícipes de las consecuencias del incumplimiento de esa obligación de cancelación sin causa alguna para ello».

No hay ningún obstáculo para que, con base en la autonomía de la voluntad (vid. artículo 1255 del Código Civil), los distintos vendedores acepten la consideración unitaria de la venta de sus respectivas fincas, habida cuenta de la condicionalidad impuesta por el comprador en el sentido de que, como manifiesta en la misma escritura, no habría comprado una finca sin la otra.

7. Por otra parte, el registrador opone a la inscripción el hecho de que, a su juicio, respecto de la cláusula penal pactada, la exclusión de moderación judicial de la misma carece de los siguientes requisitos exigidos por esta Dirección General para su constancia registral:

«1. Declaración expresa de la parte compradora aceptando la proporcionalidad y adecuación a las circunstancias de la citada cláusula, a la vista de los perjuicios que por el impago del precio sufriría la parte vendedora;

2. Renuncia expresa e irrevocable de la parte compradora a formular cualquier reclamación contra la parte vendedora, judicial o extrajudicial, tendente a excluir su aplicación o a pedir su minoración o aplazamiento;

3. Inclusión del requisito imprescindible de notificar a los terceros registrales, en su caso, el ejercicio de la facultad resolutoria (Resoluciones de la citada Dirección General de 29/08/19, 15/01/21 y 15/02/24).»

Para resolver tal cuestión, cabe recordar que según la jurisprudencia y doctrina expuesta en la citada Resolución de este Centro Directivo de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable. Así, conforme a, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo número 310/2012, de 7 de mayo, 710/2014, de 3 de diciembre, 366/2015, de 18 de junio, 44/2017, de 25 de enero, 325/2019, de 6 de junio, y 317/2020, de 17 de junio, de una interpretación correcta del artículo 1154 del Código Civil ha de extraerse que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión, en el entendimiento de que el referido precepto sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente.

Este criterio fue reiterado por la Sentencia del Tribunal Supremo número 341/2020, de 23 de junio de 2020, que con cita de otras anteriores (la número 325/2019, de 6 de

junio, y 57/2020, de 28 enero) pone de relieve que «es doctrina constante de esta Sala que cuando la cláusula penal está establecida para un determinado incumplimiento, aunque fuera parcial o irregular, no puede aplicarse la facultad moderadora del artículo 1154 del Código Civil si se produce exactamente la infracción prevista; o por decirlo con otras palabras, que la moderación procede cuando se hubiera cumplido en parte o irregularmente la obligación para cuyo incumplimiento total la pena se estableció, de modo que, como afirma la doctrina, la finalidad del repetido artículo no reside en resolver la cuestión de si se debe rebajar equitativamente la pena por resultar excesivamente elevada, sino en interpretar que las partes, al pactar la pena, pensaron en un incumplimiento distinto del producido».

Más recientemente, en la Sentencia número 317/2022, 20 de abril de 2022, el Alto Tribunal pone de manifiesto que: «Es jurisprudencia reiterada que no cabe hacer uso de la facultad de moderación judicial del art. 1154 CC cuando las partes contemplaron expresamente el incumplimiento total o parcial como supuesto concreto de aplicación de la cláusula penal, determinando las consecuencias jurídicas derivadas de la inobservancia de las estipulaciones contractuales o posibilitando el desistimiento unilateral. Así resulta de la interpretación del art. 1154 CC conforme al principio del respeto a la autonomía de la voluntad de las partes consagrado en el art. 1255 CC, conforme al cual, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público (sentencias 585/2006, de 14 de junio; 839/2009, de 29 de diciembre; 170/2010, de 31 de marzo; 470/2010, de 2 de julio; 999/2011, de 17 de enero de 2012; 89/2014, de 21 de febrero; 214/2014, de 15 de abril; 366/2015, de 18 de junio; 126/2017, de 24 de febrero; 441/2018, de 12 de julio; 148/2019, de 12 de marzo; 441/2020, de 17 de julio; 193/2021, de 12 de abril; y 485/2021, de 5 de julio, entre otras)».

Por tanto, la moderación judicial de la pena estaría 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, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente.

En ese sentido, se refiere el recurrente a la Resolución de esta Dirección General de 29 de agosto de 2019 (y a la más reciente de 15 de febrero de 2024, que sigue el mismo criterio), en la que se permitió el pacto para la reinscripción del pleno dominio transmitido bajo dicha condición en favor del vendedor sin necesidad de realizar consignación de ningún tipo. En dicha resolución, se reconoció tal posibilidad y se consideró que no sería exigible, en el caso de ejercicio de la condición resolutoria pactada en el supuesto resuelto, la consignación de cantidades en relación con la cláusula penal y la moderación judicial, pues en dicho caso las partes habían pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de la obligación de pago del comprador, el vendedor haría suyas las cantidades percibidas, y habían convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, irregular o tardío del precio aplazado, por lo que no habría lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código Civil, ni podría ser éste el fundamento de la exigibilidad de la consignación.

Así, este Centro Directivo, al analizar en la citada Resolución de 29 de agosto de 2019 la naturaleza de la condición resolutoria, determinó que «lo que sí que resulta de todo punto evidente es que se está ante un poder resolutorio con autonomía jurídica, fruto de la autonomía de la voluntad de las partes y no asimilable a un mecanismo de ejecución en sentido técnico. Eso sí, con un automatismo –sin prejuicios y bien entendido– en su operativa y ulterior efecto de reinscripción a favor del vendedor, que no es sino lógica consecuencia del automatismo de la resolución de la venta, provocada por el requerimiento que el vendedor dirige al comprador y que en realidad (tal y como entiende la totalidad de doctrina y la jurisprudencia) es una notificación auténtica expresiva de una voluntad de resolver».

Por ello, como también puso de manifiesto este Centro Directivo en Resolución de 15 de enero de 2021, no tuvo inconveniente en separarse de la doctrina tradicional anterior, argumentando lo siguiente para sostener la validez del pacto de no restitución de cantidades ya entregadas y la renuncia a la moderación judicial «ex» artículo 1154 del Código Civil, de acuerdo con la doctrina sentada por las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2016, 17 de enero de 2012, 19 de febrero y 29 de diciembre de 2009: «la jurisprudencia de esta Sala no admite la moderación de la cláusula penal en caso de incumplimiento parcial o irregular de la obligación principal cuando tal incumplimiento parcial sea precisamente el contemplado en el contrato como presupuesto de la pena (Sentencia 486/2011, de 12 de julio, con cita de otras sentencias anteriores) (...) En definitiva, como, con cita de otras muchas, afirma, de modo contundente, la sentencia 1293/2007, de 5 de diciembre, “el artículo 1154 prevé la moderación con carácter imperativo (...) para el caso de incumplimiento parcial o irregular, por lo que no es aplicable cuando se da un incumplimiento total (...) o cuando se trata de un retraso en el supuesto de cláusula penal moratoria (...)».

Por lo demás, ya puso de relieve dicha Resolución de 29 de agosto de 2019 (y las posteriores citadas que la han confirmado) que, de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión (cfr. artículo 85.6 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 complementarias). Pero –como el entonces analizado por este Centro Directivo– no es este el caso a que se refiere el presente recurso, al que son perfectamente trasladables esas consideraciones que han formulado tanto la doctrina como la jurisprudencia en el sentido de que el juez no podría moderar la pena cuando se produce el tipo de incumplimiento previsto por las partes, lo que vendría a ser una lógica consecuencia del principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 del Código Civil) y del efecto vinculante de los pactos creados («pacta sunt servanda», ex artículo 1091 del Código Civil); de modo que no se puede moderar una cláusula penal convenida por las partes al amparo del artículo 1154 si, precisamente, la pena pactada se ha previsto para sancionar el incumplimiento parcial o deficiente producido.

De concluirse, por tanto, que la cláusula debatida es inscribible, pues, aun cuando no se utilicen determinadas formulas a que se refiere el registrador, es inequívoca la voluntad de las partes de someterse al pacto de impeditivo de la moderación judicial de la pena, dada la remisión clara a la doctrina de este Centro Directivo sobre tal extremo; sin que, por otra parte, constituye obstáculo el hecho de que no se prevea en dicha cláusula la necesidad de notificar a los terceros registrales, en su caso, el ejercicio de la facultad resolutoria, como exige el registrador, pues se trata dicha notificación de un requisito que habrá de observarse, «ex post», para garantizar –como ha puesto de relieve la Resolución de 15 de febrero de 2024– el normal desenvolvimiento extrajudicial de la facultad resolutoria que goza de la oponibilidad derivada de la inscripción. Así, la citada Resolución ha puesto de manifiesto que, para la debida salvaguarda de la posición jurídica de los terceros subadquirentes o titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria, debe concluirse que será necesaria no su intervención o consentimiento, sino la oportuna notificación del ejercicio de la facultad resolutoria a fin de que ejerciten, si lo estiman conveniente –y, en su caso, judicialmente–, los derechos que el ordenamiento les reconoce. Pero debe advertirse que, como resulta de la misma Resolución citada, se trata de un requisito que habrá de observarse aun cuando no se hubiera pactado con la condición resolutoria la obligación de la práctica de tal notificación.

8. Por último, tiene razón el recurrente al afirmar que es improcedente la revisión que el registrador hace del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas por quienes intervienen en nombre de la sociedad compradora, que, según expresa el notario en la escritura calificada, son dos representantes personas físicas de sendas sociedades de responsabilidad limitada que, a su vez, son las administradoras mancomunadas de la sociedad de responsabilidad

limitada compradora. Y es que, frente a lo que entiende el registrador, no es necesario rectificar o completar dicha expresión con el hecho de que dichas personas físicas sean administradoras únicas de las respectivas sociedades administradoras a las que representan.

Como ha puesto de manifiesto esta Dirección General en numerosas ocasiones (vid., por todas, la Resolución de 11 de diciembre de 2019), la designación de una persona física que la persona jurídica nombrada administradora debe realizar para que, en nombre de ésta y con carácter permanente, pueda desempeñar por sí sola todas las funciones inherentes al cargo conferido, es una decisión que compete exclusivamente a la persona jurídica nombrada (vid. artículo 212 bis.1 de la Ley de Sociedades de Capital). Ya las Resoluciones de 11 de marzo de 1991 y 3 junio de 1999 afirmaron, aunque fuera incidentalmente, que el nombramiento de representante «debe quedar incluido dentro del ámbito competencial de su órgano de actuación externo»; y, dado que esta designación revestirá la naturaleza bien del apoderamiento, bien de la delegación de facultades, se precisará para su inscripción, respectivamente su formalización en documento público (artículos 18 del Código de Comercio y 5 del Reglamento del Registro Mercantil) o la certificación del acuerdo delegatorio expedida por el órgano de la persona jurídica que sea competente al efecto.

Cuando la sociedad que haya de realizar la designación esté representada por un administrador único no existe inconveniente alguno a que el propio administrador único se designe a sí mismo como representante persona física, no apreciándose problemas de autocontratación (vid. la Resolución de 10 de julio de 2013).

Por todo ello, no puede confirmarse el criterio del registrador cuando afirma que esas personas físicas representantes de las sociedades administradoras actúan no como tales sino como administradoras únicas de éstas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 29 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.