

EL JUEGO DE LAS CONDICIONES EN LOS CONTRATOS
TRANSMISIVOS DEL DOMINIO: COMENTARIOS A LA RDGRN DE 25 DE
ENERO DE 2012

THE SET OF CONDITIONS IN CONTRACTS TRANSMISSIVE
OF PROPERTY: COMMENTS TO THE TDGRN OF 25 JANUARY OF 2012.

Actualidad Jurídica Iberoamericana, núm. 2, febrero 2015, pp. 573-586.

Fecha entrega: 12/08/2014
Fecha aceptación: 29/09/2014

MANUEL MONTÁNCHEZ RAMOS
Registrador de la propiedad
mmontanchez@registradores.org

RESUMEN: En la presente resolución se trata la cuestión de la titularidad dominical en aquellos supuestos en que el título de adquisición de tal derecho aparece condicionado de manera suspensiva y resolutoria al mismo tiempo, llegando a plantearse quién es el “verus dominio” en función de juego de tales condiciones. Una vez concretada tal cuestión se refiere al juego del cumplimiento o incumplimiento de las mismas así como su acreditación frente al Registro de la Propiedad.

PALABRAS CLAVE: propiedad, condiciones, cumplimiento, resolver, título, terceros adquirentes.

ABSTRACT: In this resolution the issue of actual ownership in those cases in which the degree of acquisition of such a right is conditional suspension and adjudicative manner while it is led to consider who the “dominii verus” game based on such conditions. Upon completion of this question relates to the game of performance or breach thereof and their accreditation against the Property Registry.

KEY WORDS: property, conditions, enforcement, terminate a contract, deed, third party purchasers.

1. El BOE de 12 de marzo de 2012 publica la RDGRN 25 enero 2012, que resuelve el recurso interpuesto por Inversiones Corintia S.L y Twkorin S.L. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar N°3 a hacer constar registralmente el incumplimiento de ciertas condiciones suspensivas determinando un cambio dominical.

El supuesto de hecho en cuestión consiste en la existencia de una finca registral inscrita a nombre de Arisa 86 S.A. por título de compraventa a la mercantil Sudafricana de Hoteles, S.A. De la propia inscripción resulta que la mercantil vendedora retiene la posesión de la misma que entregará a la compradora en el momento en que se satisfaga el precio global así como los enseres inventariados en un adjunto al contrato.

Así mismo la venta se condiciona suspensivamente a que quede inscrita la misma libre de cargas excepto servidumbres y afecciones urbanísticas y previa obtención de licencia de segregación y declaración de obra nueva. En segundo lugar queda condicionada a la obtención de las preceptivas licencias administrativas para poder desarrollar en la misma una actividad hotelera. En tercer lugar a que no existan deudas o cargas que afecten al inmueble distintos a los previstos en el propio título de la compraventa y, en cuarto y último lugar, a la obtención por parte de la entidad compradora de la adecuada financiación en los términos reseñados en el mismo documento.

Además se condiciona con carácter resolutorio la compraventa al hecho del pago por la parte compradora de la cantidad aplazada del precio en el plazo de 40 días desde la notificación a la misma del cumplimiento de las condiciones suspensivas.

Posteriormente se presenta en el Registro de la Propiedad escritura por la que el representante de la vendedora hace constar que ninguna de las condiciones suspensivas se han cumplido junto con acta de manifestaciones otorgada en el mismo día de la venta por la que ambas partes del contrato estipulan que si en el plazo de seis meses no se han cumplido todas y cada una de las condiciones el representante de la vendedora podrá otorgar los documentos necesarios para obtener la anulación de la inscripción de la compraventa.

El Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento al entender que para lograr tal cancelación resulta necesario el consentimiento expreso de la compradora sin que fuera suficiente el apoderamiento contenido en el acta manifestaciones anteriormente referida; siendo además que el mismo tiene el carácter de condicional ya que queda conferido tan sólo para el caso de incumplimiento de las referidas condiciones suspensivas.

El interesado recurre gubernativamente contra la calificación del Registrador ya que entiende evidente y como hecho cierto el que las condiciones no se han cumplido y

que resulta erróneo entender que le apoderamiento recogido en el acta es condicional como hace en su nota de calificación el propio Registrador.

La DGRN en esta R. 25 enero 2012 confirma el criterio del Registrador, al entender que la habilitación que se concede al vendedor para otorgar los documentos necesarios para obtener la “anulación de la inscripción de la compraventa” no puede extenderse más allá que una habilitación para demostrar ante el funcionario calificador el incumplimiento de cualesquiera de las condiciones suspensivas debiendo acudir o bien al consentimiento expreso de ambos contratantes o bien a la obtención de una resolución judicial firme en tal sentido.

2. En primer lugar debemos referirnos a la situación dominical existente en los libros registrales tras la inscripción de la compraventa condicionada. La resolución comienza indicando en su expositivo primero que “figura inscrita en el Registro, a favor de Arisa S.A. como consecuencia de compraventa otorgada por la anterior titula registral...” indicando que el titular dominical no es otro que la entidad compradora. Sin embargo, y como consecuencia del juego de las condiciones suspensivas y resolutorias pactadas en el negocio, parece que el dominio pertenece a la vendedora sujeto una compraventa condicionada suspensivamente, quedando tan sólo a favor de la entidad compradora una expectativa dominical condicionada resolutoriamente al impago del precio aplazado.

Ante tal divergencia debemos plantearnos cuál es la situación tabular en el momento de presentar la escritura objeto de calificación. Parece indudable que antes del otorgamiento de la escritura de compraventa la vendedora, Sudafricana de Hoteles S.A, ostentaba el pleno dominio de la finca. Por lo tanto debemos centrarnos en el contenido propio del contrato en sí. En el mismo se produce una división dominical. Por un lado en vendedor retiene el dominio ya que todo el contenido contractual queda condicionado suspensivamente a la concurrencia de ciertos hechos, quedando por lo tanto sin producir efecto alguno hasta ese momento en base a lo dispuesto en el art. 1114 CC al establecer que “en las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos... dependerán del acontecimiento que constituya la condición.”

Por lo tanto el dominio, pese a lo que indique la resolución se mantiene en poder del vendedor ya que el principio de autonomía de la voluntad va a permitir por la voluntad negocial de las partes modificar el contenido típico de los contratos en todos o algunos de sus efectos, buscando adaptarlo a las necesidades concretas de la realidad sobre la que se debe aplicar. Así por ejemplo citaremos como supuesto similar en su estructura la venta con reserva de dominio en la que las partes posponen uno de los efectos propios de la compraventa como es el traspaso posesorio a un momento ulterior a la perfección negocial siendo admitido así de forma uniforme por la jurisprudencia. En tal sentido citaremos, entre otras, las SSTS

20 junio 1983 (RJ 1983, 3635), 11 junio 1983 (RAJ 1983, 4208), 10 junio 1958 (RAJ 1958, 2124) y 19 mayo 1989 (RAJ 1989, 3778).

Por lo tanto, el vendedor mantendrá un dominio condicionado a la eficacia de un contrato. Este contrato a su vez otorga una serie de derechos y obligaciones al comprador. Este segundo ostenta una expectativa de adquisición de dominio, o lo que podríamos denominar un dominio potencial expectante del cumplimiento de una serie de condiciones ajenas completamente a su voluntad. A su vez esa expectativa queda condicionada resolutoriamente al hecho del pago completo del precio aplazado.

3. Esta yuxtaposición de condiciones sobre el derecho del comprador nos lleva a analizar si desde punto de vista teórico pueden coincidir sobre el mismo derecho condiciones suspensivas y resolutorias. Podría sostenerse que no cabe tal concurrencia por la propia naturaleza de las condiciones ya que si condicionamos suspensivamente un derecho nada ha nacido por el momento y por ese mismo motivo no cabe afectar de resolución una adquisición que no se ha producido. Sin embargo, si nos detenemos en el contenido negocial sujeto a condición, podemos concluir la respuesta contraria y por ende admitir tal figura. El comprador condiciona suspensivamente la eficacia del contrato de compraventa en cuanto a todos sus efectos, excepto la entrega posesoria que se difiere a un momento independiente, existiendo hasta el momento de tal cumplimiento tan sólo una expectativa junto la legitimación para reclamar judicialmente tal nacimiento en caso de cumplimiento ante la posible negativa del vendedor. Por lo tanto esa expectativa junto a su condición existe y tiene eficacia desde el momento de celebración del contrato.

Junto a esto se pacta la resolución del contrato para el caso de impago del precio aplazado. Esta resolución que en principio pudiera parecer incompatible con el derecho suspensivo lo es sólo aparentemente. Y lo es sólo aparentemente puesto que se refieren a momentos distintos en el iter negocial ya que la posible resolución tan sólo nacerá no en el momento de perfección del contrato sino en un momento posterior, cuando el comprador se haya convertido en propietario mediante el cumplimiento de las cuatro condiciones suspensivas pactadas y, una vez titular dominical como consecuencia de la consolidación derivada de la expectativa en su día adquirida, quedará sujeto en su derecho a una posible resolución en caso de que impague el precio aplazado.

4. Vista la posición jurídica de ambas partes debemos referirnos al carácter de las condiciones suspensivas inscritas. Las partes acuerdan condicionar la adquisición por el comprador a las cuatro condiciones anteriormente reseñadas. Las mismas dependen de la voluntad tanto del vendedor como de terceros y en nada del comprador con lo que debemos ponerlos en relación con lo dispuesto en el art.

1115 CC al establecer que “cuando el cumplimiento dependa de la exclusiva voluntad del deudor la obligación condicional será nula.” Este precepto parece distinguir entre las condiciones causales y potestativas, siendo las primeras las que dependen de un hecho accidental respecto de las partes y las segundas las que dependen del comportamiento de una de las partes de la relación jurídica condicionada. Ningún problema se plantea respecto de la admisibilidad del primer tipo de las mismas, resultando sin embargo respecto de las condiciones potestativas la prohibición de su validez tanto por el precepto citado como por aplicación de lo dispuesto en el art. 1256 del mismo cuerpo legal. Sin embargo la doctrina apunta la diferencia entre los límites que se establecen en ambos preceptos puesto que si bien en el art. 1115 se prohíben las condiciones cuyo cumplimiento dependen de la “exclusiva voluntad del deudor” en el art. 1256 hace referencia “al arbitrio de uno de los contratantes.” Por ello el margen de admisión de las condiciones potestativas va estar delimitado por la interpretación más o menos estricta que se realice de la idea de “exclusiva voluntad”.

Pothier encontró una fórmula intermedia permisiva de la validez de las obligaciones a la vez que respetuosa de la voluntad de las partes. Así basó su criterio de admisión en las palabras de “pura y sola voluntad” de la persona que se compromete. Este apunte doctrinal se revistió carácter legal en la primitiva formulación del art. 1174 del Código Civil francés bajo los términos de “puramente potestativa”, si bien posteriormente se sustituyó por la expresión de que dependiera “únicamente de una obligación potestativa por parte de quien se obliga” ante el temor por parte del Tribunalado de las dudas hermenéuticas que el término puramente podía generar. Aun así esta segunda redacción tampoco resultó la definitiva al ser sustituida posteriormente por la expresión de “puramente y únicamente”.

En nuestro derecho García Goyena definió la condición potestativa o voluntaria como aquella que “depende puramente de la voluntad de una de las partes” pensando que nada depende tan omnímoda y exclusivamente del arbitrio y potestad del hombre “que no haya lugar en ello a la providencia”, es decir, tomando como presupuesto que la condición realmente potestativa no existe.

En el mismo sentido la jurisprudencia española entiende que siempre entran en juego otros intereses distintos de la exclusiva voluntad de las partes por lo que raramente califica una condición de puramente potestativa, así podemos citar las SSTs 10 diciembre 1960 (RAJ 1960, 3793), 21 diciembre 1965 (RAJ 1965. 5953), 28 febrero 1974 (RAJ 1974, 740) y la SAT Bilbao 8 junio 1985 (LL 1985-4, p. 937). De esta manera parece que tanto la doctrina como la jurisprudencia califican como nulo el caso en que el obligado haya de realizar un acto que suponga para él tan poco esfuerzo que equivalga a dejar la obligación pendiente de reiteración de su voluntad de quedar obligado y, al contrario, serían válidas todas las condiciones potestativas en que la obligación dependa de que el obligado adopte una decisión que suponga cierto esfuerzo o sacrificio para el mismo.

5. Una vez distinguida la condición potestativa de la puramente potestativa debemos referirnos a la validez de las mismas en relación a las condiciones tanto suspensivas como resolutorias. Respecto de ello conviene apuntar las diferentes teorías esgrimidas por la doctrina. Así, como señala MONTÉS PENADÉS, V.L.: “Comentario al art. 1115 CC”, en AA.VV.: *Comentarios al Código Civil* (dir. M. ALBALADEJO). Madrid (1984): Edersa, pp. 1048-1060, es frecuente encontrar la afirmación de que toda condición puramente potestativa está prohibida si constituye una condición suspensiva y no en caso de ser resolutoria. Sin embargo afirma ALBALADEJO, M.: *Derecho Civil, I, Introducción y Parte General*, vol. II, 11ª ed. Barcelona (1991): Bosch, en contra de dicha opinión que la condición puramente potestativa es válida si depende de la voluntad del acreedor o adquirente pero no si depende del deudor del Derecho; criticando la admisión en las condiciones resolutorias al no distinguir el propio art. 1115 CC. En el mismo sentido MONTÉS PENADÉS, V.L.: “Comentario”, cit., afirma que dicha opinión no es a su juicio válida puesto que no se trata, como manifiestan sus defensores, en que el obligado quiere o no verdaderamente quedar sujeto a la relación obligatoria en la condición suspensiva y que decide poner un término a su obligación con la condición resolutoria como una extensión de la facultad de desistir.

Por lo tanto podemos concluir que la doctrina, en base a los razonamientos antes expuestos así como los antecedentes históricos ha llegado a la conclusión de la necesidad de separar la condición potestativa de la puramente potestativa, estableciendo la nulidad de la obligación que dependa de la segunda pero no de la primera y, concluyendo además, que la validez de la misma no va a depender del carácter suspensivo o resolutorio de la condición, puesto que la diferente limitación temporal de una y otra (en la primera se limita el nacimiento de los efectos del negocio y en la segunda se pone fin a los mismos) no va a afectar a la aplicación o no de la sanción impuesta por el art. 1115 CC.

En tal sentido se ha pronunciado la RDGRN 12 mayo 2010, al establecer que “la jurisprudencia del Tribunal Supremo preconiza una interpretación restrictiva del art. 1115 del Código Civil, entendiendo que el precepto reseñado se está refiriendo a las condiciones puramente potestativas, no a las simplemente potestativas. Para el Tribunal Supremo se considera válida la condición cuando no depende del mero arbitrio del obligado (vid. Sentencias de 13 de febrero de 1999, 16 de mayo de 2005 y 28 de junio de 2007, entre otras y Resoluciones de esta Dirección General de 15 de febrero de 2002 y 22 de julio de 2004). En el caso que nos ocupa, no depende de la exclusiva voluntad del deudor ni subrogarse en el préstamo hipotecario inscrito ni obtener financiación, lo que en la época actual se revela evidente”, y en Resolución de 25 de septiembre de 1995 al reconocer que “El primero de los defectos de la nota impugnada plantea la cuestión de la inscribibilidad de un negocio de cesión de bienes en pago de asunción de deudas que se sujeta a la siguiente condición suspensiva: “Todo lo pactado en esta escritura queda sujeto a la condición suspensiva de que antes de que termine el año mil novecientos noventa y tres se incoe expediente de suspensión de pagos de la entidad mercantil cesionaria, y

además que en el mismo, dentro de los plazos legales y reglamentarios y, por tanto, aunque sea con posterioridad al año mil novecientos noventa y tres, se apruebe con las mayorías legales convenio entre la entidad suspensa y sus respectivos acreedores. Por consiguiente, si antes de que acabe el año mil novecientos noventa y tres no se incoase expediente de suspensión de pagos de la cesionaria o si, incoado éste, no se llegase en el mismo a aprobar mediante auto firme un convenio entre las suspensas y sus acreedores, lo pactado en la presente escritura quedará absolutamente ineficaz retro trayéndose a este momento los efectos de esta ineficacia.' 2. Teniendo en cuenta: a) Que la solicitud de declaración del estado de suspensión de pagos es decisión absolutamente discrecional del propio solicitante sin que legalmente venga compelido a ello cualquiera que sea su situación patrimonial (art. 2 de la Ley de Suspensión de Pagos); b) Que es elemento esencial para la existencia del contrato la concurrencia del consentimiento de los contratantes, esto es, su firme y definitiva voluntad sobre su objeto, causa y perfección (arts. 1.261-1 y 1.262 del Código Civil), lo que excluye que pueda dejarse la validez y el cumplimiento de los contratos al arbitrio de una de las partes contratantes (vid. art. 1.256 del Código Civil) y determina la nulidad de las obligaciones condicionales cuando el cumplimiento de la condición depende de la exclusiva voluntad del obligado (art. 1.115 del Código Civil), todo ello sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas (cfr. art. 1.453 del Código Civil); c) Que en nuestro Registro de la Propiedad sólo son inscribibles aquellos actos o negocios de trascendencia real en los que concurren las exigencias legales de perfección y validez (vid. arts. 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, y 7 y 75 a 78 del Reglamento Hipotecario, etc.); no puede accederse ahora a la inscripción de un negocio, como el ahora debatido, cuya eficacia queda, en definitiva, pendiente de la libérrima voluntad de una de las partes, sin que esta afirmación quede comprometida, como alega el recurrente, por el hecho de que la consecución del convenio (que también integra el hecho condicionante) ya no depende solamente de su voluntad (repárese a este efecto en que basta la consecución de un convenio, cualquiera que sea su contenido), pues el que esta sola voluntad del adquirente no pueda determinar el íntegro cumplimiento de la condición no puede llevar a ignorar que dicha voluntad sí basta para impedirlo".

Por todos estos argumentos debemos considerar que en el caso que nos ocupa nos encontraremos ante cuatro condiciones suspensivas acumulativas, de manera que ante el incumplimiento de cualquiera de ellas no llegará a producir efecto alguno el contrato de compraventa, y que ninguna de ellas ostenta el carácter de puramente potestativas con lo que no debe pensarse en la sanción de la nulidad de la obligación.

6. Por último en este punto debemos plantearnos si tal compraventa debió ser o no inscrita en consideración a sus efectos reales. En este sentido podemos considerar que una compraventa sujeta a tales condiciones suspensivas carece de eficacia real alguna hasta un momento ulterior y, por lo tanto, los efectos que produce quedan limitados al campo obligacional, lo que conlleva su exclusión del objeto de la

publicación registral conforme a lo dispuesto en el art. 1.1 LH al disponer que “el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”. En tal sentido ya se manifestó La Serna al cuestionarse cuál sería en tales casos el objeto de publicación en la medida que no se llegaba a adquirir derecho real alguno hasta un momento posterior a la celebración del contrato. Es sin embargo mayoritaria la opinión, defendida incluso por tal autor, que nos encontramos ante una expectativa de creación de un derecho real y como tal derecho debe ser tratada participando de su propia naturaleza, acompañado de la idea de que el Registro debe publicar fielmente la realidad de las fincas intentando minimizar las diferencias entre la realidad jurídica registral y extrarregistral mediante la completa publicación de las vicisitudes que afecten a las fincas.

Por estos argumentos debe sostenerse la publicación tabular del contrato de compraventa a que nos estamos refiriendo así como de la posición jurídica del comprador derivada del mismo aunque carezca de transcendencia real alguna.

7. Analizado el supuesto de hecho objeto del negocio así como los antecedentes registrales debemos referirnos en este punto al contenido propio del recurso. El mismo se centra en la acreditación registral del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones y sus consecuencias jurídico-reales. Para ello debemos partir del art. 23 LH que establece que “el cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos se harán constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda si la resolución o rescisión llega a verificarse”, art. desarrollado en el RH al establecer en su art. 56 que “las notas marginales a que se refiere el art. 23 de la Ley expresarán el hecho que se trate de acreditar, el nombre y apellidos de la persona o personas que lo hubiere realizado, el documento en virtud del cual se extiendan, el pago o exención del impuesto, y contendrán referencia al asiento de presentación del indicado documento, fecha y media firma”.

Estos preceptos han sido criticados unánimemente por la doctrina al contener una regulación adjetiva e insuficiente. Es adjetiva en la medida en que regula la mecánica registral para hacer constar el cumplimiento o no de las condiciones refiriéndose a los asientos a practicar, e insuficiente al no especificar cómo debe acreditarse tal posible cumplimiento o incumplimiento.

Así lo reconoce la propia DGRN en R. 7 octubre 1929 al establecer que “uno de los puntos más delicados de la técnica hipotecaria es el relativo a la demostración del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, porque no sólo es necesario para tal prueba atender a hechos y circunstancias que se desenvuelven fuera del Registro, sino que, aun cuando se halle determinado el plazo dentro del que ha de realizarse o no el hecho condicionante, ha de dejarse un periodo suficiente para

acreditar en forma la deficiencia o existencia de la condición”. Sobre la misma cuestión se manifiesta en la R. 10 enero 1944 especificando que el cumplimiento de las condiciones se acreditará ante el Registro bien mediante la documentación que ponga de relieve en los casos legalmente previstos la inexactitud de los asientos o bien por decisión judicial que así lo declare de manera firme.

Como reconoce DÍEZ-PICAZO, L.: *Fundamentos de derecho Civil Patrimonial*, vol. III, *Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, 4ª ed. Madrid (1995): Civitas, “hay que tener en cuenta que una cosa es el cumplimiento de las condiciones, que es siempre un hecho extrarregistral, y otra cosa su traslado al Registro. Si el evento condicionante se hubiera producido en la realidad jurídica extrarregistral, el derecho habría dejado de ser ya un derecho sujeto a condición. Sin embargo, desde el punto de vista del Registro, aunque la relación jurídica no dependa ya de un hecho futuro e incierto o un hecho pasado cuya existencia se ignora oficialmente (vid. RDGR 7 noviembre 1929), respecto de terceros habrá de considerarse que continúa siendo un derecho condicionado”.

En el mismo sentido se pronuncia la DGRN en R. 12 junio 1999 al establecer que “Según la doctrina de este Centro Directivo (vid. resolución de 16 octubre 1991), cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: Una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición si se señaló plazo para su cumplimiento, o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas -actual una, expectante la otra- pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido; en tal caso, para la verificación y consiguiente inscripción -pero libre de la condición impuesta- de actos dispositivos sobre el dominio objeto de la transmisión se precisará la actuación conjunta de ambos. En el segundo, no podrá deducirse ya de los asientos del Registro la coexistencia de esas dos titularidades sino, por el contrario, la extinción de una de ellas y la consolidación de la otra, aunque resulte indeterminado en favor de cuál de los dos sujetos de la transmisión se produjo la consolidación; en tal hipótesis, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, así como el necesario respeto de la similar posición registral que corresponde al otro de los sujetos en cuyo favor pudo producirse la consolidación (arts. 1, 40 y 82 de la LH), impedirán la inscripción de la posterior transmisión del dominio otorgada exclusivamente por uno de ellos en tanto no acredite debidamente (vid. arts. 3 de la LH y 238 del RH) que el desenvolvimiento de la condición se realizó en su favor; dicha inscripción presupone la eliminación previa de la indeterminación registral mediante la constatación de la consolidación en favor del ahora transmitente, lo que posibilitará la cancelación de la situación registral que correspondía al otro de los sujetos interesados en la transmisión

condicionada y la continuación del tracto sobre el dominio de ese modo transmitido”.

Por lo tanto en este supuesto la controversia surge respecto a la forma de acreditar registralmente el incumplimiento de tales condiciones suspensivas que daría lugar en primer lugar a la extinción de la expectativa de adquisición del dominio por parte del comprador y por otro lugar a la consolidación del pleno dominio sin limitación alguna en poder del vendedor. Para ello el recurrente aporta un acta de manifestaciones en que el comprador apodera, para el caso de incumplimiento y con carácter previo, al vendedor para otorgar los documentos necesarios para obtener tal reflejo registral junto con una escritura expresiva de tal circunstancia.

El objeto del recurso incide en una de las cuestiones que mayor dificultad plantea en el tratamiento registral de las condiciones en base a dos puntos. El primero se refiere a que supone la acreditación de hechos acaecidos en el mundo jurídico extrarregistral ante el Registrador; y el segundo consiste en la inexistencia por parte de este funcionario calificador de un procedimiento contradictorio que le permita constatar la existencia o no de tales hechos.

En este caso la DGRN desarrolla una argumentación impecable al partir de ambas premisas. Así reconociendo la dificultad de tal constatación parte de la idea ya sostenida por el propio Registrador de que el apoderamiento realizado en el acta tiene un carácter condicional ya que se refiere única y exclusivamente al supuesto en que las condiciones suspensivas, o cualquiera de ellas, se hubiera incumplido, lo que a su vez es la cuestión de fondo del recurso. Por lo tanto el apoderamiento nada aporta a la resolución del presente supuesto más allá del régimen general de constatación de cumplimiento o no de condiciones.

Este régimen general queda por lo tanto marcado por la segunda de las cuestiones anteriormente citadas: la inexistencia de un procedimiento contradictorio ante el Registrador en el seno del procedimiento registral. Es doctrina consolidada del Centro Directivo y de la jurisprudencia que el Registrador para ejercer su función calificadora se encuentra limitado en sus medios a los títulos presentados en el propio Registro y los asientos registrales del archivo registral. Por todas citaremos la SAP Segovia 195/2011 de su Sección Primera, al establecer que “Sin embargo, en este pleito sólo ha de dilucidarse si la calificación del registrador, concretamente, la suspensión de la inscripción solicitada que el mismo acuerda, es o no ajustada a derecho, interrogante que ha de tener una respuesta positiva puesto que si bien el art. 773 permite al intérprete validar una institución de heredero a pesar del error en la designación siempre que de otra manera pudiera saberse cuál sea la persona nombrada, incluso por medios extrínsecos al testamento, en el caso que nos ocupa, tal labor de interpretación no puede ser realizada por el Registrador, el cual cuenta con medios limitados a la hora de realizar su labor de calificación, concretamente, el contenido de los títulos presentados, de los cuales no puede desprenderse con la suficiente certeza la identidad entre la persona designada y la que otorga la escritura

de partición. En ello se diferencia este supuesto del solventado por la DGRN en la Resolución a que alude la parte recurrente, en el que los restantes datos suministrados por el título permitían al Registrador alcanzar la necesaria certeza sobre la identidad del llamado.

Ello no obsta, como señala el juzgador de instancia, a que, si de otro modo (acta de notoriedad, sentencia recaída en juicio entablado al efecto) se acreditase la verdadera identidad de la persona designada, el Registrador, contando con ese nuevo instrumento de juicio, pudiera calificar favorablemente el documento cuya inscripción se interesa. Sin embargo, no siendo ello así por el momento, el recurso ha de ser desestimado y confirmada íntegramente la sentencia de primera instancia”.

Derivado de tal limitación es la necesidad de acreditar el cumplimiento de las condiciones por uno de los siguientes medios. En primer lugar mediante la presentación de una escritura pública en la compareciendo tanto las partes que en su día otorgaron el negocio como todos aquellos terceros que pudieran verse afectados por el cumplimiento o incumplimiento de la condición, consientan de común acuerdo en que se practiquen las operaciones registrales necesarias para publicar los efectos derivados de la misma. Este primer supuesto suele utilizarse en la práctica en la medida que resulta poco frecuente que el titular de un derecho registrado del que va a ser privado comparezca voluntariamente a prestar su consentimiento a tal pérdida.

El segundo de los medios, como así reconoció la RDGN 10 enero 1944, es la acreditación documental de la notoriedad del acaecimiento o no del hecho que supone la condición ante el Registrador. Este medio de acreditación debe limitarse en su uso a aquellos supuestos en los que el que hecho impuesto como condición pueda apreciarse de forma objetiva su cumplimiento o no. Así se manifiesta el Centro Directivo en R. 30 abril 1934. En esta Resolución se sujeta una donación a la condición de que si el donatario falleciera sin descendientes sucederían en los bienes donados los herederos forzosos del donante siempre que no se perjudicasen los derechos legitimarios del donatario. Para este supuesto considera la DGRN con acierto que la primera parte de la condición, la existencia o inexistencia de descendientes, sí reviste el carácter de objetivo pudiendo acreditarse ante el Registrador mediante la aportación de la documentación oportuna. Sin embargo el segundo inciso de la misma, el posible perjuicio en los derechos legitimarios, no reviste tal carácter y por lo tanto invalida este medio de acreditación.

El tercer medio de acreditación es la presentación de una sentencia judicial firme en la que Juez considere acreditado tal cumplimiento o incumplimiento ordenando, como consecuencia del mismo, el cambio en la titularidad dominical del bien en cuestión. En este caso resulta de todo punto imprescindible que el procedimiento se dirija contra el obligado al cumplimiento de la condición para que se cumplan las exigencias del principio de tutela judicial efectiva. Esta sentencia debe revestir el

carácter de firme y haberse dictado en el seno de un procedimiento declarativo conforme reconoce la RDGRN 25 mayo 2005.

La cuestión surge respecto de los terceros que se hayan relacionado con la finca desde el momento en que se inscribió la adquisición condicionada hasta el momento de su resolución. Respecto a los mismos se ha referido la DGRN en numerosas Resoluciones relativas a los efectos del ejercicio de la condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado (entre otras muchas citaremos RR. 8 mayo 1992, 23 septiembre 1996, 13 marzo 1999, 5 enero 2000, 5 diciembre 2000, 22 de enero de 2001 y 23 enero 2008).

En todas ellas se mantiene de forma uniforme el criterio de que los titulares de derechos posteriores deben ser partes en el procedimiento judicial de resolución ya que tal resolución en nada podría afectar a los derechos inscritos o anotados con posterioridad ya que los mismos se pudieron practicar sin el consentimiento del titular del derecho a resolver, siendo necesario que bien el procedimiento de resolución se dirija también contra ellos bien que inicie, si es necesario, un nuevo litigio seguido contra los mismos.

