

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7885** *Resolución de 14 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Aoiz nº 1, por la que se suspende la inscripción del pleno dominio de una finca transmitida en fiducia al acreedor, constituida conforme a derecho navarro, por impago de la cantidad prestada.*

En el recurso interpuesto por don E. C. V., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad mercantil «Cinatron International, S.L.U.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Aoiz número 1, don José María Lora Rodríguez, en la que se suspende la inscripción del pleno dominio de una finca transmitida en fiducia al acreedor, constituida conforme a derecho navarro, por impago de la cantidad prestada.

#### Hechos

I

Con fecha 15 de octubre de 2013, en escritura pública autorizada por el notario de Barcelona, don Juan Manuel Perelló Font, se formalizó escritura pública de fiducia entre «Servicios Inmobiliarios Val, S.L.» y «Cinatron International, S.L.U.», que quedó debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Aoiz número 1. En dicha escritura, se pactó una fiducia en garantía al amparo de la ley 466 de la Compilación del Derecho Civil de Navarra. En la citada escritura, y a los efectos del presente recurso se pactó, en su cláusula cuarta lo que seguidamente se transcribe de forma literal: «(...) Para que la parte acreedora pueda inscribir la transmisión de la propiedad de la finca reseñada, transcurrido el plazo fijado sin que la parte deudora haya pagado la suma adeudada, será suficiente a todos los efectos procedentes, incluso registrales, el correspondiente requerimiento notarial de pago y el transcurso del plazo de un mes y un día a contar de la notificación a la parte deudora sin que haya tenido lugar el pago. Para inscribir en el Registro de la Propiedad la cancelación de la fiducia y la devolución de la propiedad a la parte deudora, será necesaria la correspondiente escritura pública de carta de pago y cancelación de garantía (...) Los fiduciarios vienen obligados, durante el plazo de vigencia de la fiducia, a cuanto determina la Ley 470 de la compilación del Derecho civil de Navarra». Llegado el vencimiento del pago de la deuda garantizada con la fiducia, sin que la parte deudora lo hubiera hecho efectivo, ni en todo ni, tan siquiera, en parte, se practicaron, con fecha 16 de octubre de 2015, sendos requerimientos de pago por vía notarial, autorizados por el indicado notario de Barcelona, don Juan Manuel Perelló Font.

II

El día 7 de diciembre de 2015 se presentaron en el Registro de la Propiedad de Aoiz número 1 dos actas de notificación y requerimiento autorizadas por el notario de Barcelona, don Gerardo Conesa Martínez, el día 16 de octubre de 2015, números 1.802 y 1.803 de su protocolo, motivando el asiento de presentación número 490 del Diario 127, número de entrada 3916/2015, con la finalidad de dar cumplimiento a lo pactado en la estipulación 4.<sup>a</sup> de la escritura de fiducia suscrita por «Servicios Inmobiliarios Val, S.L.» a favor de «Cinatron International, S.L.U.», otorgada en Barcelona el día 15 de octubre de 2013 ante el notario, don Juan Manuel Perelló Font. Las actas fueron calificadas con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Aoiz número uno Presentadas el día 7 de diciembre de 2015 dos Actas de Notificación y Requerimiento autorizadas por el notario de Barcelona

don Gerardo Conesa Martínez el día 16 de octubre de 2015, números 1802 y 1803 de su protocolo, motivando el asiento de presentación n.º 490 del Diario 127, número de entrada 3916/2015, con la finalidad de dar cumplimiento a lo pactado en la estipulación 4.ª de la escritura de Fiducia suscrita por Servicios Inmobiliarios Val SL a favor de Cinatron Internacional SL, otorgada en Barcelona el 15 de octubre de 2013 ante el notario don Juan Manuel Perelló Font, el Registrador que suscribe suspende la inscripción por lo siguiente: Aunque la Ley 466 de la Compilación Navarra nada dice al respecto, son de aplicación por analogía en este punto de adquisición definitiva de la propiedad las normas relativas a los supuestos en que existan dos titularidades (una provisional y otra expectante) como son los casos de pacto de reserva de dominio y condiciones resolutorias. Ciertamente así se había pactado en la ya citada estipulación 4.ª que no pagada la deuda por el deudor al acreedor podrá consolidar el dominio previo requerimiento notarial al efecto. Pero no se puede acceder a tal pretensión por la propia naturaleza de la retransmisión del dominio y la sencilla razón de que existe abundante jurisprudencia de que ello puede tener lugar si no existe oposición, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 1979, si al hacerse el requerimiento no se allana el requerido al mismo (o al menos –añadimos nosotros– no contesta); en el supuesto presente se opone categóricamente al mismo, por lo que a tal resolución contractual no se puede dar eficacia sin que sea estimada o declarada por los Tribunales. La sentencia citada viene recogida asimismo en la Resolución de la Dirección General de los Registros de 29 de diciembre de 1982. Y este es el caso que se da aquí, puesto que el deudor fiduciante ha efectuado a su vez dos requerimientos al acreedor fiduciario que han sido presentados en este Registro con fecha 18 de diciembre de 2015, asiento de presentación n.º 646 del Diario 127, en los que hace una serie de alegaciones, en las que este Registrador no puede entrar por las razones expuestas, y por tanto tampoco serán atendidos dichos requerimientos que pretenden lo contrario que Cinatron Internacional SL es decir devolver el pleno dominio al deudor fiduciante, debiendo ser los Tribunales de Justicia –como ya se ha explicado– los que deben dilucidar sobre las distintas razones alegadas y resolver lo que proceda. Este defecto se estima subsanable no tomándose anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la precedente nota (...) Aoiz, 4 de marzo de 2016. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don José María Lora Rodríguez con firma electrónica reconocida».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don E. C. V., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad mercantil «Cinatron International, S.L.U.», interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 20 de abril de 2016, en base entre otros a los siguientes argumentos: «(...) Fundamentos de Derecho I.–(...) II.–Fundamentos de esta parte contra la nota de calificación del Sr. Registrador. II.1). Improcedencia de acudir a la figura de la analogía. Literalidad de la propia escritura en cuanto a la forma de consolidación del dominio a favor del fiduciario. No compartimos la decisión del Sr. Registrador. No podemos acudir a la institución de la analogía cuando la propia Ley 466 de la Compilación del Derecho Civil de Navarra, determina de forma clara que, de pactarse expresamente, la consolidación del pleno dominio a favor del fiduciario tanto sólo necesita que se le haya practicado el correspondiente requerimiento notarial de pago, una vez vencida la deuda sin que se haya atendido este. El recurso a la analogía debe ser siempre restrictivo y nunca en perjuicio de una de las partes. La literalidad de la escritura de fiducia no ofrece dudas al respecto de cuál fue la voluntad de sus firmante y sus consecuencias tanto personales como reales. Efectivamente de la literalidad de sus cláusulas ambas partes acordaron constituir una inicial fiducia en garantía (que fue objeto de inscripción en todos sus términos) y que vencido el plazo de pago (dos años) y efectuado el oportuno requerimiento notarial concediendo un último plazo de gracia de un mes y un día, el fiduciario podría inscribir por sí solo la transmisión de la propiedad sobre la finca en garantía. De hecho ambas partes reafirmaron esa voluntad de forma concluyente en la propia escritura cuando indicaron (cláusula cuarta) «será suficiente a todos los efectos

procedentes, incluso registrales, el propio requerimiento notarial de pago y el transcurso del plazo de un mes y un día a contar desde la notificación a la parte deudora sin que haya tenido lugar el pago». Por tanto, la literalidad de la propia escritura, y por el principio de autonomía de la voluntad (art. 1.255 del Código Civil) determinó que fiduciante y fiduciario fijarán no sólo las condiciones sustanciales y naturales de la propia fiducia (capital prestado, intereses y plazo de devolución) sino las consecuencias registrales en caso de incumplimiento del pago de la deuda garantizada (consolidación de la propiedad de la finca previamente cedida en fiducia en garantía). El principio «in claris non fit interpretatio» debe vedar acudir a la figura de la analogía y más en perjuicio de una de las partes. Efectivamente, si la mera oposición del deudor ya es causa suficiente y eficiente para denegar la inscripción se produciría una doble consecuencia jurídica no querida por nuestro ordenamiento jurídico: - De un lado, que el cumplimiento del negocio jurídico se dejaría en manos de una de las partes, y especialmente, del incumplidor, pues en este caso, el fiduciante no ha pagado ninguna cantidad ni por principal ni por intereses. Este efecto no es querido por el art. 1.256 del Código Civil, que precisamente lo prohíbe. - De otro lado, dejaríamos en vacío el propio derecho de fiducia. Nótese que la Ley 466 de la de la Compilación del Derecho Civil de Navarra, no determina de forma automática la transmisión de la propiedad a favor del fiduciario, sino que para que tal opción sea efectiva, requiere de pacto expresa entre ambas partes de la fiducia. Que es precisamente lo que ocurrió en este caso, donde ambas partes pactaron no sólo la posibilidad de consolidación del dominio a favor del fiduciario, sino además, fijaron los requisitos registrales para que tal consolidación tuviera lugar (requerimiento de pago vencido el plazo de dos años para la devolución de la deuda y requerimiento de pago concediendo un último plazo de un mes y un día). El hecho que la figura jurídica de la fiducia pueda ser afín a la de otros derechos y constituya tales una más de las diferentes formas de garantía real o personal del cumplimiento de una obligación, (arras, la prenda, hipoteca, anticresis, el derecho de retención, depósito de garantía, pacto de retracto, reserva de dominio, condición resolutoria y la prohibición de disponer), que vienen siendo reguladas en los distintos capítulos que conforman el mencionado título VII, que se cierra con la Ley 487 de la Compilación del Derecho Civil de Navarra, no implica per se que deba aplicarse la figura de la analogía para justificar un impedimento a la inscripción registral de la consolidación del dominio que es una de las consecuencias legales de la misma si ha sido expresamente pactada por las partes. A lo anterior debe unirse, y así lo determina la doctrina legal de forma unánime y pacífica, que no existiendo una regulación normativa del negocio fiduciario en el Código Civil, ha venido siendo construido la misma por la jurisprudencia, definiéndose como negocio jurídico, en virtud del cual, el que actúa como fiduciante transmite la plena propiedad de una cosa o derecho a otro que se conceptúa como fiduciario, para garantizarse el pago de una deuda, con la obligación de transmisión a su anterior propietario cuando la obligación avalada esté debidamente cumplida (*pactum fiduciae*), tratándose de una venta en garantía integrada unitariamente por dos vertientes, una en cuanto representa transmisión de dominio y otra, de carácter obligacional, al imponerse la devolución de lo adquirido al cumplirse la obligación crediticia que se asegura, por lo que la causa *fiduciae* no consiste propiamente en la enajenación de lo que se cede, sino más bien en la garantía o afianzamiento del débito a que la relación obligatoria responde, tal como lo declara la TS S 5 Jul. 1993, con cita de las de 8 Mar. 1963, 15 May. 1982, 8 Mar. 1988, 30 Ene. 1991 y 6 Jul. 1992; manteniendo la más reciente de 4 Jul. 1998 que la verdadera esencia de todo negocio fiduciario, trátase de la fiducia *cum amico* o de la fiducia *cum creditore*, consiste en la atribución patrimonial que uno de los contratantes, llamado fiduciante, realiza a favor de otro, llamado fiduciario, con la obligación de retransmisión al fiduciante o a un tercero cuando se hubiere cumplido la finalidad prevista. El Fuero Nuevo de Navarra, como hemos dicho, sí contiene una regulación expresa de la fiducia de garantía, incluida en el Título VII, «De las garantías reales», Capítulo II, estableciendo la Ley 466 que «por la fiducia en garantía se transmite al acreedor la propiedad de una cosa o titularidad de un derecho mediante una forma eficaz frente a terceros. Cumplida la obligación garantizada, el transmitente podrá exigir del fiduciario la

retransmisión de la propiedad o del derecho cedido; el fiduciario, en su caso, deberá restituir y responder con arreglo a lo establecido para el acreedor pignoraticio en la ley 470». La definición legal transcrita contiene los elementos esenciales aludidos por la construcción doctrinal y jurisprudencial antes mencionadas, pero, a diferencia de la prohibición expresa que se viene manteniendo para tal institución en el Código Civil, la Ley 466 de la Compilación permite expresamente que, si se hubiere pactado, podrá el acreedor, en caso de mora del deudor, adquirir irrevocablemente la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, y quedará extinguida la obligación garantizada. En definitiva, permite el derecho navarro vigente el pacto comisorio. El negocio jurídico fiduciario que, como lo mantiene la sentencia de este Tribunal de 22 de enero de 1994 «tiene causa en la prestación de garantía, no supone la existencia de un negocio sin causa, sino que ésta lo es independiente y autónoma de la deuda principal, se presume, y supone el carácter real y efectivo de la causa del negocio de garantía (la causa fiduciae)», y forma parte, como se ha indicado con anterioridad, de las garantías reales. Los anteriores párrafos son citas que se contienen en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de 26 de octubre de 1999, Ponente: A. G., M. A. - N.º de Recurso: 6/1999. Ref. CJ 147046/1999, y que, obiter dicta, por su detallista estudio de dicha institución hemos querido dejar señalados. II.2). La Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 1.979 y la resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 29 de Diciembre de 1.982, reseñadas en la nota negativa de calificación del Sr. registrador. No aplicabilidad al presente supuesto. Ante la ausencia de resoluciones de esta Dirección General sobre supuestos como el presente, el Sr. Registrador alude como única doctrina legal a la STC del TS de 16/11/1979 y la resolución de la DGRN de 29/12/1982. Nuevamente caemos en la figura de la aplicación analógica de otras normas distintas a la fiducia. Dichas resoluciones se refieren a compraventas, y más concretamente a su resolución. No reiteraremos lo indicado en el anterior fundamento. En la fiducia no nos encontramos ante una compraventa, ni con pacto de retro, ni con reserva de dominio, ni tan siquiera sujeta a condición resolutoria. Esa una figura autónoma e independiente donde el pacto comisorio está implícito en la propia institución y sujeto al pacto previo de ambas partes sobre si quieren o no su aplicación. Una vez pactado el mismo, su constancia registral, a juicio de esta parte, no requiere más que el cumplimiento de los pactos que las partes determinaron al respecto y que, en nuestro caso, fue efectuar el oportuno requerimiento de pago y el transcurso de un nuevo plazo de un mes y un día, al inicial de dos años para pagar la deuda. Cuestión distinta es que la institución de la fiducia no permitiera dicha transmisión del dominio, y que las partes, pactaron de forma expresa o implícita un pacto comisorio no permitido legalmente (por ejemplo, hipoteca en garantía con pacto de dación en pago en caso de incumplimiento). En ese caso, no sólo estaría completamente justificada la denegación de la inscripción, sino que incluso esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre ello en resolución de 20 de Julio de 2012 (BOE 238/2012, de 3 de octubre) donde se deniega la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda, cesión en pago y condición suspensiva al no admitirse en derecho la construcción jurídica en cuya virtud el acreedor, en caso de incumplimiento de su crédito, puede apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía con el deudor. Pero -repetimos- no es nuestro caso, la fiducia se pacta con el amparo y cobertura de una norma foral propia de Navarra, y dentro de las opciones que se permiten a fiduciante y fiduciario se pacta expresamente la consolidación del dominio y los requisitos para su constancia registral. II.3). La oposición del deudor fiduciante. No se ha cancelado ni total, ni parcialmente la deuda garantizada por la fiducia. En la nota de calificación del Sr. Registrador objeto de recurso, se indica que el fiduciante presentó en el Registro, con fecha 18 de diciembre de 2.015, asiento de presentación n.º 646 del Diario 127, dos requerimientos efectuados al fiduciario. No se nos ha dado traslado de los mismos. En todo caso, debemos manifestar al respecto: - uno, que ninguno de los dos requerimientos de pago realizados por vía notarial, autorizados por el indicado Notario de Barcelona, Juan Manuel Perelló Font, protocolos 21802 y 1803 en fecha 16/10/2015, no fueron objeto de contestación alguna en el plazo legal de los dos días hábiles que determina el Reglamento Notarial. - dos, que obviamente, tampoco se cumplió

con el requerimiento de pago dado que la deuda objeto de fiducia no fue objeto de pago en ningún importe, ni por principal, ni por intereses. Es decir, nada pagó el deudor fiduciante que ahora quiere impedir la consolidación de la propiedad. - y tres, que el pago de las deudas dineradas debe hacerse en la misma forma pactada, en este caso, y según lo acordado la escritura de fiducia, el pago que cancelara la deuda garantizada por la fiducia debería hacerse también en dinero (arts. 1.166, 1.169, 1.170 del Código Civil), no pudiendo tenerse por pagada una deuda sino cuando esté completamente liquidada la misma (art. 1.157 Código Civil). Por tanto, no habiendo acreditado el deudor fiduciante el pago de la deuda (más bien son excusas completamente burdas en derecho) debe procederse a aplicar las consecuencias pactadas en la escritura de fiducia para la consolidación del dominio a favor del acreedor fiduciario».

## IV

La registradora de la Propiedad de Aioz número 1, doña Ana Elisa de Gregorio García, elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 4, 1157, 1166, 1169, 1170, 1255, 1256 y 1859 del Código Civil; leyes 7, 8, 466, 478 y 499 del Fuero Nuevo de Navarra; las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1963, 16 de noviembre de 1979, 15 de mayo de 1982, 8 de marzo de 1988, 30 de enero de 1991, 6 de julio de 1992, 5 de julio de 1993 y 4 julio de 1998; las sentencias del Tribunal de Justicia de Navarra de 3 de febrero de 1994 y 26 de octubre de 1999, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982 y 20 de julio de 2012.

1. La cuestión que debe resolverse en el presente expediente es determinar si en una fiducia en garantía, constituida con arreglo a la ley 466 del Fuero Nuevo de Navarra, es posible la adquisición irrevocable por el fiduciario, por la simple mora del deudor o, por el contrario, si consta en el Registro la oposición del deudor por la presentación de unas declaraciones del mismo, no cabe esa adquisición irrevocable.

2. Es indiscutible la admisión de la fiducia «cum creditore» en Derecho navarro. La Ley 466 del Fuero Nuevo, establece que: «Ley 466 Fiducia.—Por la fiducia de garantía se transmite al acreedor la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho mediante una forma eficaz frente a terceros. Cumplida la obligación garantizada, el transmitente podrá exigir del fiduciario la retransmisión de la propiedad o del derecho cedido; el fiduciario, en su caso, deberá restituir y responder con arreglo a lo establecido para el acreedor pignoraticio en la ley 470. No obstante, si así se hubiere pactado, podrá el acreedor, en caso de mora del deudor, adquirir irrevocablemente la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, y quedará extinguida la obligación garantizada».

Es decir, cabe añadir a la pura fiducia un pacto comisorio, plenamente admitido por el legislador navarro en este caso, a diferencia de lo que ocurre en Derecho común (artículo 1859 del Código Civil). Debe tenerse en cuenta, no obstante, que el pacto comisorio no es de esencia de la fiducia en garantía, puede existir o no, sin alterar por ello las obligaciones de fiduciante (entregar la cosa y pagar la deuda en los términos de las leyes 493 y siguientes del fuero Nuevo y 1157 y siguientes del Código Civil) y fiduciario (conservar la cosa y devolverla cuando reciba el pago).

El régimen del Fuero Nuevo incluye este pacto como derecho dispositivo para las partes («si así se hubiere pactado»), válido según el Derecho foral navarro. Sin embargo, los contratantes podrían obviarlo, y la solución en caso de incumplimiento del deudor-fiduciante habría de ser la normal: realización de los bienes mediante procedimientos objetivos (pública subasta) a fin de satisfacerse el acreedor. Pero esta posibilidad, que deja abierta la ley 466, amén de no casar con precisión con los principios de la fiducia (si es propietario...), es harto improbable en la práctica, ya que sería absurdo no estipular la superior garantía para el acreedor que esa especie de pacto comisario «marciano» válido



supone; sobre todo si tenemos en cuenta que el fiduciante se ve apremiado a garantizar la obligación principal con el «desproporcionado» medio de la transmisión fiduciaria; por lo cual aceptará cuantas garantías le exija el acreedor. De ello se colige que la fiducia en garantía llevará siempre en la práctica ese pacto añadido, y que la regulación de esta ley, al configurar la institución, es, en términos reales, unitaria (fiducia plus pacto).

3. Ahora bien, que sea plenamente admisible en el Derecho navarro la fiducia «cum creditore» y el pacto comisorio, no significa que, existiendo oposición por parte del deudor, dichas garantías tengan plena eficacia automática en el ámbito extrajudicial.

Hay que significar que para que surtan eficacia dichas garantías se exige como primera premisa, que el deudor haya incumplido su obligación.

En este sentido, existiendo oposición por parte del deudor respecto del hecho del incumplimiento, compete a la autoridad judicial declararlo así. En el supuesto de que efectivamente, por sentencia firme, se declare el incumplimiento del deudor, la fiducia «cum creditore» y el pacto comisorio desplegarán toda su eficacia, de manera que el acreedor devendrá propietario definitivo del bien dado en fiducia, sin necesidad de proceder a un proceso de ejecución dineraria sobre bienes inmuebles.

4. En el supuesto objeto del expediente se estableció que «para que la parte acreedora pueda inscribir la transmisión de la propiedad de la finca reseñada, transcurrido el plazo fijado sin que la parte deudora haya pagado la suma adeudada, será suficiente a todos los efectos procedentes, incluso registrales, el correspondiente requerimiento notarial de pago y el transcurso del plazo de un mes y un día a contar de la notificación a la parte deudora sin que haya tenido lugar el pago. Para inscribir en el Registro de la Propiedad la cancelación de la fiducia y la devolución de la propiedad a la parte deudora, será necesaria la correspondiente escritura pública de carta de pago y cancelación de garantía».

Es decir, se hizo uso de la posibilidad legal regulada en la ley 466 del fuero Nuevo. Las partes podían no haber establecido ese pacto, pero lo hicieron, igual que podían haber incluido un pacto marciano o uno de vendendo al modo que se prevé en la ley 469 del fuero Nuevo para la prenda (que prohíbe el pacto comisorio para esa garantía real).

Consta en el expediente que con fecha 16 de octubre de 2015 se instaron por la acreedora, «Cinatron International, S.L.U.», sendas actas de requerimiento dirigidas contra la deudora, «Servicios Inmobiliarios Val, S.L.», que se presentaron en el Registro de la Propiedad el día 7 de diciembre.

El deudor fiduciante ha efectuado a su vez dos requerimientos al acreedor fiduciario, el primero de fecha 6 de noviembre de 2015 y el segundo de fecha 27 de noviembre de 2015, oponiéndose a las pretensiones del acreedor, que fueron presentadas en el Registro de la Propiedad el 18 de diciembre de 2015. Ciertamente no cualquier oposición es suficiente para enervar la eficacia de la fiducia «cum creditore» y del pacto comisorio, sino que debe hacer referencia a la prestación exigida.

En el presente caso, resumidamente, en el acta de fecha 6 de noviembre de 2015, la deudora «Servicios Inmobiliarios Val, S.L.» entre otros motivos alega la actitud obstruccionista por parte de la entidad acreedora en la obtención de determinados ingresos económicos; y, en la segunda se hace ofrecimiento de endoso de determinados créditos.

Toda vez que existe oposición relacionada con la prestación exigida por parte de la parte deudora, compete a la autoridad judicial determinar si se ha producido el impago, como primera premisa para que el pacto comisorio pueda desenvolver sus efectos.

En este sentido, formulada oposición por el deudor, deberá el acreedor acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos del comiso, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993, en relación con el pacto comisorio regulado como excepción a la regla general prohibitiva en el artículo 1504 del Código Civil), que frustre el fin del contrato por la conducta del deudor, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, en relación igualmente con la condición resolutoria del artículo 1504 del Código Civil).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 14 de julio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.