

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17545** *Resolución de 28 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Barakaldo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de resolución unilateral de cesión de finca por permuta.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. A. A. E. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Barakaldo, don Juan Lorenzo González Sarmiento, por la que se suspende la inscripción de una escritura de resolución unilateral de cesión de finca por permuta.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de marzo de 2019 por la notaria de Barakaldo, doña María José Basterra Pinilla, con el número 408 de protocolo doña M. R. A. A. E. otorgaba resolución unilateral de cesión de finca por permuta. En esta escritura de resolución unilateral, se notificaba notarialmente a la entidad «Fonor Empresa Constructora, S.A.», sociedad cesionaria, la resolución de la escritura de cesión por permuta.

Mediante escritura ante la misma notaria, de fecha 13 de mayo de 2021, con el número 513 de protocolo, la entidad «Fonor Empresa Constructora, S.A.», se daba por notificada de la resolución unilateral, consentía la misma y reconocía que nada tenía que reclamar a doña M. R. A. A. E.

La cesión traía causa de escritura otorgada el día 17 de julio de 2007 ante el notario de Bilbao, don Juan Ramón Manzano Malaxechevarria, en la que doña M. R. A. A. E., en calidad de transmitente, hacía cesión por permuta a la entidad «Fonor Empresa Constructora, S.A.» de una vivienda. El precio se estableció en 97.684,85 euros, que sería satisfecho mediante la entrega de un piso de unos 70 metros cuadrados y condiciones y altura similares al que se cedía y, además, concediéndose, un derecho preferente de compra respecto a una parcela de garaje, con una rebaja de un 50% del precio final en que la misma fuera a ser vendida. En ese acto, no se satisfacía ninguna cantidad a la cedente.

Además de la entrega de esa vivienda nueva futura, la cesionaria, «Fonor Empresa Constructora, S.A.», contrajo las siguientes obligaciones: asumió a su exclusivo cargo y coste, la obra de derribo, incluyendo todos los gastos urbanísticos; debía presentar la solicitud de la licencia de obras dentro de los dieciocho meses naturales siguientes al otorgamiento de la escritura, asumiendo también todos los gastos incluyendo el estudio geotécnico; la entidad cesionaria pagaría, también, cuantos gastos resultasen de todas las actuaciones urbanísticas a realizar, licencias de obra, constitución de juntas de compensación, saldos a favor del Ayuntamiento, gastos urbanización etc., en proporción a la cuota de terreno aportada por la cedente; ambas partes se comprometían a asumir unos excesos o defectos de cabida en la vivienda a entregar de un 10%; la cesionaria, también concedió un derecho de adquisición preferente, por plazo de seis meses, a contar desde la firma de la escritura de permuta sobre otra vivienda de la misma mano y de la planta inmediatamente superior a la que le correspondía en cesión por permuta.

Para la vivienda se fijó un precio de 3.906,58 euros por metro cuadrado y se fijaban las condiciones de pago. Se estableció un plazo de ejecución de la obra de edificación de la nueva casa a entregar a la transmitente de treinta y seis meses a contar desde la

fecha de la concesión de la licencia administrativa de obras con carácter firme. Se pactó que, una vez finalizada la obra, se entregaría la vivienda por medio de la oportuna acta de entrega y recepción de la obra. Se consideraría finalizada con certificado final de obra.

Se pactaba para el caso de incumplimiento la condición resolutoria siguiente: «La falta de entrega en la forma y plazo señalados en la cláusula sexta y octava, tendrá el carácter de condición resolutoria expresa a los efectos del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, y dará, por tanto, lugar a la resolución de pleno derecho del presente contrato, sin más trámite que el oportuno requerimiento notarial o judicial, recuperando la parte transmitente el pleno dominio de la finca objeto de cesión en esta escritura. A tal fin, los transmitentes quedan expresamente facultados para acreditar el cumplimiento de la condición ante el Señor Registrador de la Propiedad mediante la exhibición del citado requerimiento, lo que será suficiente para que la propiedad sea inscrita de nuevo a nombre de los transmitentes». Esta condición resolutoria constaba inscrita en el Registro de la Propiedad.

## II

Presentadas el día 21 de mayo de 2021 las referidas escrituras en el Registro de la Propiedad de Barakaldo, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, se ha procedido a la calificación del precedente documento en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

### Hechos

Primero. María José Basterra Pinilla presenta a las trece horas y quince minutos del día veintiuno de mayo de 2021, una escritura otorgada el día veintisiete de marzo del año dos mil diecinueve, ante el Notario de Barakaldo, María José Basterra Pinilla, número 408/2.019 de protocolo, en unión de una escritura de Ratificación expedida por la citada Notaria el trece de mayo de dos mil veintiuno, por la que M. R., también conocida por A. A. E. resuelve unilateralmente el contrato de cesión por permuta formalizado en escritura otorgada el 17 de julio de 2007, ante el notario de Bilbao Don Juan Ramón Manzano Malaxechevarria, número 937 de su protocolo, sobre la finca número 7786 de Barakaldo, por concurrir las causas que la facultan para la resolución unilateral del mismo. Que causó la entrada número: 5078/2021, asiento 473 del diario 112.

Segundo. En virtud de escritura otorgada en Bilbao, el diecisiete de Julio de dos mil siete, ante el Notario Don Juan Ramón Manzano Malaxechevarria, número 937, doña M. R. o A. A. E., cedió en permuta la vivienda piso (...), finca registral 7.786 de Barakaldo, a la mercantil Fonor Empresa Constructora, S. A. El precio total de la cesión se estableció en la cantidad de noventa y siete mil seiscientos ochenta y cuatro euros y ochenta y cinco céntimos, que será satisfecha mediante la entrega de un piso del edificio a construir por la mercantil cesionaria, Fonor Empresa Constructora, S.A. El plazo de ejecución de la obra de edificación de la nueva casa a entregar a la transmitente será de treinta y seis meses a contar de la fecha de la concesión de la licencia administrativa de obras con carácter firme, o las previas o complementarias de la misma que haya de prestar el Ayuntamiento de Barakaldo o cualquier otro organismo público competente y que permita la iniciación de la construcción del edificio. En caso de ser necesaria alguna otra concesión de licencia por parte de otros Organismos Públicos, el plazo de treinta y seis meses se contará desde la concesión firme de la última de las citadas licencias. La sociedad queda obligada a observar la debida diligencia en la tramitación y obtención de las licencias administrativas referidas, considerándose la falta de la misma como incumplimiento contractual. Una vez finalizada la obra a ejecutar, será entregada a la transmitente, de lo que se dejará constancia por medio de la oportuna acta de entrega y

recepción de la obra. Se considerará finalizada la obra cuando la dirección facultativa emita el correspondiente certificado de fin de obra. Una vez ejecutada la obra, de entre los pisos que reúnan las condiciones establecidas, se entregará una vivienda a la parte transmitente, que pasará a ser propiedad de la misma. También en caso de incumplimiento de este contrato por parte de la mercantil adquirente, la obra realizada hasta ese momento pasará a ser propiedad de la transmitente. La falta de entrega en la forma y plazo señalados anteriormente, tendrá el carácter de condición resolutoria expresa a los efectos del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, y dará, por tanto, lugar a la resolución de pleno derecho del presente contrato, todo tal como resulta de la inscripción 3.<sup>a</sup>, practicada el día cuatro de octubre de dos mil siete.

Tercero. Que según resulta del Registro, existen las siguientes cargas posteriores a la permuta garantizada con la condición resolutoria, objeto de resolución unilateral:

Gravada con la anotación de embargo a favor de la Administración Foral de Bizkaia, en reclamación de 78.175,52 euros de principal; 7.504,95 euros de intereses de demora; 16.314,18 euros de recargo; 7.817,55 euros de presupuesto de intereses de demora; y 3.059,83 euros de costas presumibles, que hacen un débito total de 112.872,03 euros. Según expediente administrativo de fecha 6 de octubre de 2011, habiendo causado la Anotación letra A, vigente, del tomo 1.304, libro 999, folio 94 practicada con fecha 26 de octubre de 2011.

Certificación art. 656 L.E.C. Expedida con fecha 26 de octubre de 2011, certificación de dominio y cargas de esta finca, de conformidad al artículo 656 de la L.E.C., a virtud del mandamiento dimanante de los autos de que trae origen la anotación letra A.

La anotación preventiva de embargo letra A, ha sido prorrogada por cuatro años más, a partir del día dieciséis de septiembre de dos mil quince. Según expediente administrativo número 2009 008058 de fecha 2 de septiembre de 2015, habiendo causado la Anotación letra F, vigente, del tomo 1.753, libro 1.376, folio 86 practicada con fecha 16 de septiembre de 2015.

La anotación preventiva de embargo letra A, ha sido prorrogada por cuatro años más, a partir del día veintisiete de agosto de dos mil diecinueve. Según expediente administrativo número 2009 008058 de fecha 19 agosto 2019, habiendo causado la Anotación letra G, vigente, del tomo 1.753, libro 1.376, folio 86 practicada con fecha 27/08/2019.

Gravada con la anotación de embargo sobre la totalidad de esta finca, a favor de la mercantil Instalaciones Eléctricas Sasibru SL, por un importe de 38.740,58 euros del principal, con 11.600 euros por intereses y costas. Según decreto de fecha 17 de junio de 2020. según autos seguidos con el n.º 416/2013 en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Bilbao, habiendo causado la Anotación letra H, vigente, del tomo 1.753, libro 1.376, folio 86 practicada con fecha 8 de julio de 2020.

#### Fundamentos de Derecho

Primero. El artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, establece “Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.

Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación.”

Segundo. La resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia, de fecha 20 de diciembre de 1.999, recuerda, en un supuesto de condición resolutoria pactada en una cesión de solar a cambio de obras futuras, la exigencia del previo depósito o consignación de todas las cantidades que el cedente hubiera recibido del cesionario como contraprestación y la necesidad de acudir a juicio

ordinario para cancelar titularidades y cargas posteriores a la condición resolutoria, como es en el presente caso, dado que existen dos anotaciones posteriores, una a favor de la Administración Foral de Bizkaia y la otra a favor de Instalaciones Electricas Sasibru SL.

Todo ello confirma la necesidad de que los titulares de asientos que hayan de ser cancelados a resultas del ejercicio de una condición resolutoria inscrita tengan la posibilidad de intervenir en el procedimiento para poder alegar lo que convenga a su derecho en relación a la concurrencia o no de los presupuestos de la resolución, y ello no sólo por la exigencia constitucional de tutela judicial efectiva contenida en el artículo 24.1 de nuestra Carta Magna y refrendada por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 19 de noviembre de 1996), sino además por la necesidad de evitar acuerdos entre transmíteme y adquirente en perjuicio de los titulares de asientos posteriores (vid. Resolución de 19 de junio de 2007).

En virtud de lo expuesto:

Suspendo la inscripción del precedente título de resolución unilateral de la cesión por permuta, esto es, la reinscripción de la finca a favor de la cedente, doña M. R. o A. A. E., por no haberse consignado el valor de la finca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario y distintas Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, dado que existe cargas posteriores a la condición resolutoria, una, a favor de la Administración Foral de Bizkaia y la otra a favor de Instalaciones Eléctricas Sasibru SL.

En caso de discrepancia contra cualquier aspecto de la presente calificación: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Lorenzo González Sarmiento registrador/a de Registro Propiedad de Barakaldo a día veintisiete de mayo del dos mil veintiuno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. A. A. E. interpuso recurso el día 28 de junio de 2021 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

Primero. (...).

Quinto. Fondo del asunto.

Efectivamente el artículo 175.6 del reglamento hipotecario, establece;

Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto

El efecto cancelatorio sobre las inscripciones posteriores de cargas y anotaciones de embargo es automático, bastando la presentación del documento que acredite que la venta ha sido resuelta según dispone el artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, pues tales asientos cancelables se refieren a derechos cuya existencia quedaba supeditada a que no se extinguiera el derecho condicional de los compradores.

En relación con condiciones resolutorias explícitas:

Las RRDGRN de 10 de abril de 1987 y de 16 de noviembre de 2015 (BOE, 30 de diciembre de 2015) sostienen con contundencia que existen muchos casos en el ordenamiento jurídico español en los que se puede proceder a la resolución o purga de los gravámenes ulteriores sin necesidad de consignación de cantidad alguna a favor de los titulares registrales posteriores, entre los que se encuentra el ejercicio de la condición

resolutoria explícita por impago del precio aplazado. En nuestro caso incumplimiento de todas las obligaciones de hacer del comprador-cesionario.

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

Si la DGRN afirma la posibilidad de resolución de gravámenes posteriores sin necesidad de consignación de cantidades, aludiendo expresamente al ejercicio de la condición resolutoria explícita por impago del precio totalmente aplazado, la misma lógica habría de permitir la resolución una permuta por incumplimiento de las obligaciones del cesionario. Máxime cuando, como ya se ha expuesto, las partes han pactado (en ejercicio de autonomía de la voluntad) que el comprador no tenga ningún derecho a devolución por inexistencia de cantidades pagadas, u otros gastos en caso de darse las causas para la resolución unilateral.

Los límites de los derechos de terceros registrales en relación con la consignación de cantidades deberán también respetar los derechos de la parte vendedora. No se puede, como hace la calificación recurrida dejar en manos de esos terceros la efectividad de la condición resolutoria expresa pactada libremente entre comprador y vendedor.

La calificación recurrida afirma persistentemente la obligatoriedad de intervención de los terceros titulares de asientos posteriores como forma para su protección, olvidándose así la debida protección de los derechos de la vendedora.

En el presente supuesto, la calificación negativa resuelta por el Registrador de la Propiedad de Baracaldo, que implica la suspensión de la inscripción solicitada, interpreta erróneamente el contenido del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario ya que no tiene en cuenta que la parte compradora no ha entregado cantidad alguna al vendedor a la hora de formalizar la cesión en permuta de la vivienda objeto de contrato, ni tampoco durante los años que ha estado vigente hasta que por fin la vendedora toma la determinación de resolver ante la situación de abandono absoluto por parte de la cesionaria Fonor Empresa Constructora, S.A. de todas y cada una de las obligaciones contractuales.

No se puede realizar consignación alguna porque la vendedora no ha recibido ninguna [sic] contraprestación económica, el pacto entre las partes la establecía para el momento del cumplimiento [sic] (con la entrega de una vivienda futura), no existe por tanto, a la vista del contenido del contrato de cesión en permuta ninguna obligación de pago de precio o cantidad a cuenta a favor de la parte compradora en caso de resolución unilateral al aplazarse totalmente al momento de la formalización de la permuta.

El comprador no ha satisfecho cantidad alguna y ha incumplido todas y cada una de sus obligaciones de hacer consignadas en el contrato de cesión en permuta

Por tanto, la vendedora difícilmente podrá consignar algo que no ha recibido, extremo fácilmente, comprobable con un mero análisis de la documental presentada.

Los derechos de terceros como embargantes posteriores habrán de hacer valer sus derechos frente al comprador por otros cauces y en ningún caso en perjuicio de la recurrente. Y estos derechos no pueden entrar en conflicto con los de la recurrente con la prerrogativa que les da el Registro de intervención y fiscalización del acto de resolución.

Y como ocurre en el presente caso, la calificación por la que se suspende la inscripción, interpreta el precepto legal erróneamente, se basa en un supuesto inaplicable, por ello deberá ser necesariamente revocada, sin que haya que entrar a examinar otras cuestiones relativas a los titulares de asientos que hayan de ser cancelados ya que a la vista de la documentación que se aporta resulta más que evidente que sus derechos no resultan afectados.

Difícilmente se puede apreciar un posible acuerdo entre transmitente y adquirente ante la evidencia de los hechos analizados. El incumplimiento de la compradora después de transcurridos más 12 años desde la fecha de vencimiento del plazo establecido para cumplir con sus obligaciones contractuales no puede plantear duda alguna».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 7 de julio de 2021, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso a la notaria autorizante del título calificado, no ha efectuado alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 3, 647, 1115, 1123, 1154, 1259 y 1504 del Código Civil; 156 y 157 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 56.2 de la Ley Orgánica del Notariado; 13, 59, 82 y 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; 202 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de enero de 1989, 20 de febrero de 2004, 20 de abril de 2009, 18 de octubre de 2010, 20 de mayo de 2013 y 16 de enero de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 y 31 de julio de 1995, 10 de mayo de 2001, 14 de febrero de 2003, 2 de febrero de 2005, 19 de junio, 9 de julio y 27 de septiembre de 2007, 13 de febrero de 2009 y 14 de junio, 4 de julio y 4 de octubre de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado 17 de noviembre de 1978, 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000, 8 de mayo de 2003, 19 de junio de 2007, 8 de marzo, 11 de noviembre y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero, 15 y 26 de noviembre y 13 de diciembre de 2012, 6 de mayo y 10 de julio de 2013, 6 de octubre de 2014, 16 de enero, 1 de octubre, 12 y 16 de noviembre y 10 de diciembre de 2015, 10 de febrero, 5 de septiembre y 6 de octubre de 2016, 5 de julio de 2017, 10 de octubre de 2018 y 16 de enero y 6 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero, 6 de marzo y 10 de junio de 2020 y 15 de enero y 26 de mayo de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de resolución unilateral de cesión de finca por permuta, en la que concurren las circunstancias siguientes:

– En escritura de fecha 27 de marzo de 2019, la cedente notifica notarialmente a la sociedad cesionaria la resolución de la cesión por permuta.

– En escritura de fecha 13 de mayo de 2021, la entidad cesionaria se da por notificada de la resolución unilateral, consiente la misma y reconoce que nada tiene que reclamar a la cedente.

– La cesión trae causa de escritura de fecha 17 de julio de 2007, en la que la transmitente cedió por permuta una vivienda. El precio se estableció en 97.684,85 euros, que sería satisfecho mediante la entrega de un piso de unos setenta metros y condiciones y altura similares al que se cede, concediéndose, además, un derecho preferente de compra respecto a una parcela de garaje, con una rebaja de un 50% del precio final en que la misma vaya a ser vendida. En ese acto no se satisface ninguna cantidad a la cedente. Además se contrajeron las siguientes obligaciones: asumió a su exclusivo cargo y coste, la obra de derribo, incluyendo todos los gastos urbanísticos; debía presentar la solicitud de la licencia de obras dentro de los dieciocho meses

naturales siguientes al otorgamiento de la escritura, asumiendo también todos los gastos incluyendo el estudio geotécnico; la entidad cesionaria pagaría también, cuantos gastos resulten de todas las actuaciones urbanísticas a realizar, licencias de obra, constitución de juntas de compensación, saldos a favor del Ayuntamiento, gastos urbanización etc., en proporción a la cuota de terreno aportada por la cedente; ambas partes se comprometían a asumir unos excesos o defectos de cabida en la vivienda a entregar de un 10%; la cesionaria, también concedió un derecho de adquisición preferente, por plazo de seis meses, a contar desde la firma de la escritura de permuta sobre otra vivienda de la misma mano y de la planta inmediatamente superior a la que le corresponda en cesión por permuta; para la vivienda se fijó un precio de 3.906,58 euros por metro cuadrado y se fijaban las condiciones de pago; se estableció un plazo de ejecución de la obra de edificación de la nueva casa a entregar a la transmitente de treinta y seis meses a contar desde la fecha de la concesión de la licencia administrativa de obras con carácter firme; se pactó que una vez finalizada la obra se entregaría la vivienda por medio de la oportuna acta de entrega y recepción de la obra. Se consideraría finalizada con certificado final de obra.

– Para el caso de incumplimiento se pactó la condición resolutoria siguiente: «La falta de entrega en la forma y plazo señalados en la cláusula sexta y octava, tendrá el carácter de condición resolutoria expresa a los efectos del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, y dará, por tanto, lugar a la resolución de pleno derecho del presente contrato, sin más trámite que el oportuno requerimiento notarial o judicial, recuperando la parte transmitente el pleno dominio de la finca objeto de cesión en esta escritura. A tal fin, los transmitentes quedan expresamente facultados para acreditar el cumplimiento de la condición ante el Señor Registrador de la Propiedad mediante la exhibición del citado requerimiento, lo que será suficiente para que la propiedad sea inscrita de nuevo a nombre de los transmitentes». Esta condición resolutoria consta inscrita en el registro de la Propiedad.

– En el Registro figuran como cargas, dos anotaciones de embargo posteriores a la inscripción de la condición resolutoria.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque existen cargas posteriores a la condición resolutoria y no se ha consignado el valor de la finca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario y distintas Resoluciones de esta Dirección General.

La recurrente alega lo siguiente: que no se puede dejar en manos de terceros la efectividad de la condición resolutoria expresa pactada libremente entre comprador y vendedor; que no se puede realizar consignación alguna porque la vendedora no ha recibido ninguna contraprestación económica; que los terceros, como embargantes posteriores, habrán de hacer valer sus derechos frente al comprador por otros cauces y en ningún caso en perjuicio de la cedente; que difícilmente se puede apreciar un posible acuerdo entre transmitente y adquirente ante la evidencia de los hechos analizados, pues el incumplimiento de la compradora después de transcurridos más de diez años desde la fecha de vencimiento del plazo establecido para cumplir con sus obligaciones contractuales, no puede plantear duda alguna.

2. Como regla general ha indicado de forma reiterada este Centro Directivo en multitud de ocasiones (cfr., por todas, las Resoluciones de 6 de marzo y 10 de junio de 2020 y 15 de enero de 2021) que la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada –referido al artículo 1504 del Código Civil–, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición

por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994; si bien, conforme la jurisprudencia y doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable). Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada.

En el plano registral la inscripción de la condición resolutoria explícita confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y evita que terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria hagan inoperante ese juego resolutorio (Resolución de 26 de noviembre de 2012).

3. Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 31 de julio de 1995) el artículo 1504 del Código Civil es aplicable a la permuta de solar a cambio de pisos en edificio futuro siempre que se haya pactado condición resolutoria explícita, y, también puede aplicarse en el presente supuesto la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo relativa a dicho precepto. Y en este sentido, y como declaró la Resolución de 17 de noviembre de 1978, «el enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada a favor del vendedor, ha de ser examinada en su aplicación con todo tipo de cautelas, a fin de salvaguardar los derechos de todos los interesados, y evitar en lo posible que el vendedor pueda, sin intervención de los Tribunales, decidir unilateralmente una cuestión tan delicada».

Como señalan las Resoluciones de este Centro Directivo de 19 de junio de 2007 y de 10 de diciembre de 2010 –referidas a un contrato de cesión de solar a cambio de parte de la obra futura–, los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los citados antes: título del vendedor; notificación judicial o notarial de quedar resuelta la transmisión; acreditación, en el caso de oposición formulada por el adquirente, en el correspondiente proceso judicial, de los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave, que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta; documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario).

4. En el caso concreto, al no haber realizado el cesionario ninguna contraprestación, no procede consignación alguna (cfr., por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 24 de julio de 2014). Pero es determinante que existen cargas posteriores a la condición resolutoria.

Ciertamente, ha puesto de relieve este Centro Directivo (Resoluciones citadas en los «Vistos») que en aquellos casos en los que existan cargas posteriores a la condición resolutoria que se pretende resolver, dada la singular relevancia del cumplimiento de la condición, este ha de ser probado adecuadamente, no bastando el mero lapso del tiempo en que la obligación garantizada deba ser cumplida. En la demostración de ese incumplimiento han de intervenir todos aquellos que pudieran verse afectados.

En los casos de ejecución judicial de la condición resolutoria, ha señalado este Centro Directivo que una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que sólo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos. Por todo ello, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión.

En los supuestos en los que el desenvolvimiento de la condición resolutoria se realiza de forma extrajudicial, como en el presente supuesto, también ha indicado esta Dirección General que, en relación con los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición, es necesario que la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial (Resoluciones de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998 y 15 de noviembre de 2005), pues no necesariamente han de soportar cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata así de evitar que transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la misma, disminución de las cantidades por consignar, etc.), en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que no hayan prestado su consentimiento.

Por ello, debe confirmarse la nota de calificación, en tanto exige el consentimiento del titular registral de las cargas reseñadas cuya cancelación total o parcial se pretende como efecto del ejercicio de la condición resolutoria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 28 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.