

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 9239** *Resolución de 24 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arona a inscribir un mandamiento dictado en ejecución de sentencia en la que se declara la resolución de un contrato de permuta de solar por determinadas fincas en edificio futuro, por incumplimiento de la sociedad constructora y se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la condición resolutoria ejercitada judicialmente.*

En el recurso interpuesto por el letrado don F. C. D., en representación de doña J. G. V. y don F. R. M., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Arona, doña Cristina Colorado Casado de Amezúa, a inscribir un mandamiento dictado en ejecución de sentencia en la que se declara la resolución de un contrato de permuta de solar por determinadas fincas en edificio futuro, por incumplimiento de la sociedad constructora y se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la condición resolutoria ejercitada judicialmente.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el 7 de noviembre de 2005 por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Bernardo Saro Calamita, bajo el número 3.023 de protocolo, se formalizó un contrato de permuta de suelo (finca registral número 1.556) por superficie edificada a construir otorgada por doña J. G. V. y don F. R. M. y la sociedad «Inversiones Santa Catalina, S.L.», con objeto en la finca número 1.556 de este Registro. En dicha escritura se pactó que si no se obtenía licencia de construcción y comenzaba la construcción en el plazo fijado, «se dará por resuelto el presente contrato, recuperando la finca los cedentes, libre de cualquier carga», constando dicha condición resolutoria inscrita en el Registro de la Propiedad.

El 7 de noviembre de 2005, se formalizó escritura autorizada por el citado notario, don Bernardo Saro Calamita, bajo el número 3.024 de protocolo, por el que la referida sociedad y «Caja General de Ahorros de Canarias» convinieron préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca objeto de permuta. La hipoteca se inscribió haciéndose constar que dicha finca está gravada con la referida condición resolutoria.

Por sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arona, con el número 1.461/2011, de 7 de mayo de 2012, se declara la resolución del referido contrato de permuta, por incumplimiento de la condición resolutoria pactada en la escritura, acordándose la cancelación registral tanto de la inscripción de la permuta, como de la constitución de hipoteca formalizada en escritura de 7 de noviembre de 2005.

##### II

Presentado el 24 de marzo de 2014 en el Registro de la Propiedad de Arona mandamiento relativo a la citada sentencia, fue objeto de la calificación negativa que se transcribe en lo pertinente, emitida por la registradora doña Cristina Colorado Casado de Amezúa: «...de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, la registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto no practicar los asientos solicitados, suspendiendo la inscripción interesada, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Mediante Sentencia dictada en fecha 7 de mayo de 2012, en los autos de juicio ordinario número 1.461/2011, sobre resolución

contractual, seguido a instancia de doña J. G. V. y don F. R. M., contra la entidad Inversiones Santa Catalina, S.L. y la entidad Banca Cívica, se estima la demanda interpuesta (testimonio de dicha demanda se acompaña, en la que se interesa se dicte sentencia declarando resuelta, por concurrir la circunstancia determinada en la condición resolutoria pactada, la permuta formalizada en escritura autorizada en fecha 7 de noviembre de 2005, por el notario con residencia en Santa Cruz de Tenerife, don Bernardo Saro Calamita, bajo el número 3.023 de protocolo, con objeto en la finca número 1.556; así como que se acuerde la cancelación de los asientos de inscripción, tanto de la permuta, como de las cargas y anotaciones posteriores), declarándose la resolución del contrato de permuta formalizado con la mercantil Inversiones Santa Catalina, SL, en escritura pública autorizada en fecha 7 de noviembre de 2005, por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Bernardo Saro Calamita, bajo el número 3.023 de protocolo, con objeto en la finca número 1.556, de este Registro, inscripción 4.<sup>a</sup>, así como la cancelación registral de la condición resolutoria según resulta de la referida escritura de permuta; e igualmente la cancelación registral de constitución de hipoteca a favor de Banca Cívica, formalizada en escritura pública de constitución de hipoteca de fecha 7 de noviembre de 2005, ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Bernardo Saro Calamita, número 3.024 de protocolo. No se ordena la reinscripción de la finca en favor de la parte demandante. Del historial de la finca registral 1.556, a la que se refiere la sentencia recaída, resulta: 1. Que mediante escritura autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Bernardo Saro Calamita, el día 7 de noviembre de 2005, número 3.023 de protocolo, que causó la inscripción 4.<sup>a</sup>, al folio 171 del Libro 1.444, Tomo 2.273, doña J. G. V., casada con don F. R. M., transmitió y entregó, por permuta, el pleno dominio de la citada finca a la entidad Inversiones Santa Catalina, S.L. Como contraprestación, la citada entidad se obligó a construir sobre el terreno entregado un edificio, y a la entrega, en un plazo máximo de tres años a partir de la licencia de construcción, del 20% de lo edificado en cuyo porcentaje habrían de incluirse al menos dos viviendas, obligándose la cesionaria a solicitar la licencia municipal de obras en un plazo de tres meses a contar de la fecha de la escritura de permuta (7/11/2005), y obtenerla en un plazo máximo de ocho meses, pudiendo acordar ambas partes una prórroga en el plazo máximo, siempre que la demora no sea imputada al promotor. Para el caso de no obtenerse la licencia en el citado plazo de ocho meses, más la prórroga que se acordase y comiencen las obras, se dará por resuelto el contrato, recuperando la finca los cedentes, no constando registralmente que se haya efectuado la citada prórroga. Asimismo se pactó que si llegado el plazo de entrega, no se terminasen las obras por causas imputables a la entidad cesionaria, ésta vendrá obligada a indemnizar a la cedente con la cantidad de mil ochocientos euros por cada mes o fracción de mes de retracto, hasta la fecha de entrega de las fincas que representen el porcentaje pactado y en condiciones de habitabilidad. 2. Que mediante escritura autorizada el día 7 de noviembre de 2005, por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Bernardo Saro Calamita, número 3.024 de protocolo, que motivó la inscripción 5.<sup>a</sup>, al folio 171 vuelto del Libro 1.444, Tomo 2.273, la entidad Inversiones Santa Catalina, S.L. constituyó hipoteca en favor de la Caja General de Ahorros de Canarias, para responder de un préstamo de 246.000 euros de principal, más intereses y costas correspondientes. 3. Que en ejecución de dicha hipoteca, se adjudicó el pleno dominio de la finca 1.556, en favor de Banca Cívica, SA. (también demandada en el procedimiento), según resulta de la inscripción 6.<sup>a</sup>, al folio 175 del Libro 1.444, Tomo 2.273, cancelándose la inscripción 5.<sup>a</sup> de la hipoteca objeto de ejecución, así como las anotaciones preventivas letras «A» y «B», posteriores a dicha hipoteca, según consta en la inscripción 7.<sup>a</sup>, al folio 176 del referido Libro y Tomo. 4. Que posteriormente, y mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart, el día 29 de octubre de 2012, número 3.929 de protocolo, la entidad Banca Cívica, S.A., aportó la finca en favor de la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L., y esta última sociedad, junto con la entidad Buildingcenter, SA., acordaron la fusión de ambas sociedades mediante la absorción de la primera por la última, transmitiéndose en bloque todo el activo y pasivo de la sociedad absorbida Gestora Estratégica de Activos

Inmobiliarios, S.L., y en consecuencia la finca 1.556, con una superficie resto según Registro, de 814 metros cuadrados, en favor de Buildingcenter, S.A., a cuyo favor se encuentra inscrita en la actualidad, no resultando de los documentos presentados que dicha entidad Buildingcenter, S.A., haya sido parte en el procedimiento. Por tanto, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, resulta necesario que por el juez se ordene la reinscripción de la finca en favor de la demandante doña J. G. V., así como la cancelación registral de la inscripción 8.ª a favor de Buildingcenter, S.A., para cuya cancelación será preciso acreditar que la mencionada entidad Buildingcenter, S.A. ha sido parte en el procedimiento, pues de no haber sido parte, habrá de entablarse contra dicha entidad la correspondiente demanda judicial (artículo 24 de la Constitución Española y las Resoluciones de la D.G.R.N. de 19/06/2007 y 06/07/2012, en las que se indica que, para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores deberán ser citados en el procedimiento para alegar lo que a su derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución). Además, habrá de acreditarse la consignación de las cantidades que hayan de ser devueltas al cesionario, o que, por el principio de subrogación real, correspondan a los titulares de derechos que se hayan de extinguir por la resolución (art. 175.6.º R.H.), toda vez que, la resolución produce respecto de una y otra parte, el deber de restituirse de lo que hubiera percibido, en los términos que resultan del artículo 1.123 del Código Civil. El presente acto no es definitivo en vía administrativa. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota podrá interponerse recurso (...) Arona, Los Cristianos, siete de abril de dos mil catorce. La Registradora, Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Cristina Colorado Casado de Amezúa con firma electrónica reconocida».

## III

Don F. C. D., en representación de doña J. G. V. y don F. R. M., interpuso recurso contra la anterior calificación el 30 de abril de 2014 en el que alega lo siguiente: 1.º—Que la calificación impugnada conculca el artículo 107.10º de la Ley Hipotecaria. Es conocida y reiterada la doctrina jurisprudencial que declara que los efectos del pacto resolutorio tienen eficacia retroactiva (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 octubre de 1983), o como expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1986, la resolución contractual produce efectos no desde el momento de extinción de la relación obligatoria, sino retroactivamente desde su celebración, es decir no con efectos «ex nunc» sino «ex tunc», lo que supone volver al estado jurídico preexistente, como si el negocio no se hubiera concluido. En idéntico sentido, entre otras muchas, también la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 octubre 1995 [Audiencia Provincial de Madrid (Sección Novena) sentencia de 11 diciembre 1998], con la secuela de que las partes contratantes deben entregarse las cosas o las prestaciones que hubieran recibido en cuanto la consecuencia principal de la resolución es destruir los efectos ya producidos, tal como se halla establecido para los casos de rescisión en el artículo 1295 del Código Civil al que se remite el artículo 1124 del mismo cuerpo legal, efectos que substancialmente coinciden con los previstos para los casos de nulidad en el artículo 1303, y para los supuestos de condición resolutoria expresa en el artículo 1123. [Audiencia Provincial de Islas Baleares (Sección Tercera) sentencia número 782/1996 de 22 octubre]. El artículo 1114 del Código Civil contempla tanto la condición suspensiva, con la que las partes subordinan la eficacia del negocio a la producción del evento, como la resolutoria, con la que el negocio produce inmediatamente sus efectos como si fuera puro, pero si se produce el evento se cancelan sus efectos, aclarando el artículo expresado, respecto a la condición resolutoria, que de su cumplimiento depende «la resolución o pérdida» de los derechos ya adquiridos, admitiendo, consiguientemente, que la realización del evento produzca la resolución con efecto retroactivo («ex tunc»), o bien la pérdida del derecho «ex nunc», dejando subsistente todo lo que se ha producido durante la pendencia, ocurriendo en el caso que nos ocupa que la Audiencia optó por el primer supuesto, tomando como efecto de la

resolución extinguir retroactivamente las obligaciones recíprocas, con desaparición de la eficacia del contrato y el retorno a la situación existente antes de su celebración, con la consecuencia de reintegrarse cada contratante de sus prestaciones cual sucede en los casos de nulidad y rescisión y en la condición resolutoria expresa del artículo 1123 del Código Civil y contempla la Sentencia de esta Sala de 5 julio 1980 [Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) Sentencia núm. 818/1996 de 19 octubre]. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria que dispone que «el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, aunque después se resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo registro». La expresión registro del precepto transcrito, hay que entenderla referida al folio correspondiente a la finca, pues basándose nuestro sistema registral en la organización a través del folio real, al llevarse el registro por fincas, en el folio correspondiente a la finca, es donde deben practicarse todos los asientos de los actos referentes a la misma, pudiéndose decir que el folio es el reflejo de la historia de la finca desde su inmatriculación. Pues bien, la condición resolutoria figuraba en el asiento correspondiente y no estando cancelada, al verificarse las sucesivas transmisiones, la condición resolutoria afectaba a las misma, aunque al margen de ellas no constara la existencia de la condición resolutoria,... Resuelta la compraventa que contenía la condición resolutoria, por el ejercicio de ésta, afecta necesariamente a las posteriores compraventas, porque como ya se dice en el Derecho Romano «Resoluto iure dantis, resolutur ius accipiendi». El efecto de las acciones resolutorias, es la anulación o resolución con efecto retroactivo «ex tunc», del derecho o acto afectado por la condición resolutoria, obrando in rem, con juego semejante al de la «rei vindicatio». Por ello surte efecto contra terceros adquirentes, de modo que, al cumplirse la condición, resurge automáticamente la situación jurídica anterior, sin salvar los derechos adquiridos por otros, durante el período de vigencia de la condición (artículos 647, 1510 y 1520 del Código Civil. [Audiencia Provincial de Málaga (Sección Sexta) sentencia número 998/2002 de 14 noviembre]. 2.º—No resulta de aplicación el criterio que se mantiene en las resoluciones a que por la nota de calificación se hace referencia, de 19 de junio de 2007 y 6 de julio de 2012. La sentencia de 7 de mayo de 2012, recaída en los autos de procedimiento ordinario número 1461/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arona, fue notificada y consentida por la entidad financiera «Banca Cívica», única titular con derecho inscrito, junto a la mercantil cesionaria allí codemandada, en el momento de interponerse la demanda, participe —con aportación del activo—, de la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», sociedad que, junto con la entidad «Buildingcenter, S.A.», acordaron la fusión de ambas sociedades mediante la absorción de la primera por la última, transmitiéndose en bloque todo el activo y pasivo de la sociedad absorbida «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», a «Buildingcenter, S.A.» actual titular registral de la finca. En el supuesto de hecho que por la calificación impugnada se ventila, la mercantil financiera hipotecante «Banca Cívica, S.A.» —que se integró en «CaixaBank» el 3 de agosto de 2012—, parte en la causa de trámite de la pretensión resolutoria, al mismo tiempo que se opone allí a la pretensión, tramita contra la mercantil beneficiaria del empréstito, también en aquel procedimiento demandada, expediente de ejecución hipotecaria, en el que finalmente se adjudica la finca —con vigencia de la condición resolutoria inscrita—, que a su vez aporta para constituir otra mercantil, de nombre «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.» —de la que es único socio «Caixabank, S.A.»—, que a su vez se fusiona con la mercantil «Buildingcenter, S.A.» —de la que es único socio «Prominmo, S.A.»—, mediante la absorción de la primera por la última, y que finalmente se transmite, en bloque, todo el activo y pasivo de la sociedad absorbida, a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios» —léase «Caixa Bank, S.A.»—. En definitiva, la mercantil hipotecante, que se había adjudicado en el procedimiento de ejecución del inmueble —con vigencia de la cláusula resolutoria inscrita, y cuya ejecución a su vez se pretendía en procedimiento judicial en que participaba como demandante—, lo integró, con la carga en su momento por las partes impuesta, en otra mercantil por ella misma

constituida, de la que resulta único socio la entidad financiera que rige los destinos del último titular inscrito; sucesivos beneficiarios del dominio del inmueble, cuyo derecho, en aplicación de lo que establece el artículo 107.10.º de la Ley Hipotecaria, ha de seguir la misma suerte que el de la entidad promotora parte en el contrato de permuta, pues la resolución contractual, en ejecución de la condición inscrita, ha de comportar para ellos los mismos efectos, retroactivamente, desde la celebración del contrato, es decir no con efectos «ex nunc» sino «ex tunc», lo que supone volver al estado jurídico preexistente, como si el negocio no se hubiera concluido. 3.º—Las Resoluciones de 19 de junio de 2007 y 6 de julio de 2012 que se invocan por la nota de calificación impugnada no son de aplicación al supuesto de hecho de autos abordan la solución circunstancia distinta a la que por la presente se ventila. En la primera se aborda supuesto distinto al que por la presente se ventila, a saber, en aquel, se califica con la nota impugnada una escritura con la que las partes, conviniendo que concurren las causas determinadas en condición resolutoria pactada, disponen en la escritura la cancelación del negocio. En el supuesto de hecho de autos, se pretende la cancelación de permuta y asientos posteriores, por virtud de la resolución judicial recaída en procedimiento seguido con la participación de todos los titulares con derecho inscrito. La última, aborda la necesidad de entender el procedimiento en el que se acuerda el efecto de la condición resolutoria inscrita, con quienes, en el momento de ejercitar la pretensión, cuentan con derecho inscrito, a fin de que, dándoles la posibilidad de intervenir en el procedimiento, hacer posible que tomen razón de si se han dado todos los postulados de la condición resolutoria. En el supuesto de hecho de autos: a) De una parte, ha sido llamado al procedimiento todo el que, a la fecha de interposición de la demanda, el 10 de abril de 2010, cuenta con derecho inscrito. No es hasta el 29 de octubre de 2012, como reza el relato que de los antecedentes se lleva a la nota de calificación, cuando la mercantil bancaria hipotecante, parte en el procedimiento en que se acordó la resolución, la aporta para la constitución de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.A.», en la que se integra, fusionada posteriormente —no se expresa cuándo—, con «Buildingcenter, S.A.». Ninguna pretensión cabía ejercitar contra tercero que ninguna relación tenía al demandar con el asiento de inscripción cuya cancelación se acuerda, y que, del mismo modo, adquirió la finca con la cesión de patrimonio llevada a cabo por la entidad fusionada, con la condición resolutoria inscrita. b) De la otra, la intervención de la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.A.», en la que se integra, fusionada posteriormente —no se expresa cuándo—, con «Buildingcenter, S.A.», hubiese resultado imposible pues, a la fecha en que accede la primera al dominio de finca, a saber, el 29 de octubre de 2012, el procedimiento judicial en el que se resolvió la permuta —en el que participaba la hipotecante—, ya tenía sentencia —de 7 de mayo de 2012—, que, por no haber sido recurrida por ninguno de los demandados, había ganado firmeza. 4.º—En lo que a la reinscripción se refiere, para obtenerla a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504, en el presente caso, la representada es acreedor del dominio, circunstancia que trae causa en la reversión que se opera con causa en la resolución del negocio de permuta; así como tramitado procedimiento judicial con la oposición de la hipotecante, que dispone la resolución del contrato con los efectos legales inherentes; así como, no habiéndose dado entre las partes contraprestación adicional alguna que hubiese de ser objeto de restitución, y sin perjuicio del derecho que a la mercantil adquirente de la finca asista —«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.A.», en la que se integra, fusionada posteriormente —no se expresa cuándo—, con «Buildingcenter, S.A.»— para la defensa del que considera que le corresponde, frente a los intervinientes en los actos de cesión y fusión, procede la cancelación del asiento en la forma acordada por la resolución judicial.

## IV

El día 21 de mayo de 2014, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, con entrada el 26 de mayo siguiente.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 513, número 6, 529, 1123, 1124, 1158, 1255, 1256, 1257, 1258, 1295 y 1504 del Código Civil; 1, 2, 11, 20, 23, 32, 34, 37, 38.4, 40, 42, 82, 83 y 107 de la Ley Hipotecaria; 13, 59, 82 y 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo, 13 y 31 de julio y 11 de octubre de 1995, 18 de septiembre de 1996, 10 de mayo de 2001, 14 de febrero de 2003 y 26 de abril y 27 de septiembre de 2007; y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de noviembre de 1978, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 2 y 4 de febrero de 1988, 19 de julio de 1994, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998, 14 de septiembre de 2000, 22 de enero de 2001, 8 de mayo de 2003, 8 de junio y 19 de junio de 2007, 10 de diciembre de 2010, 1 de abril de 2011, 21 de junio, 6 de julio y 26 de noviembre de 2012, 17 de abril, 17 de mayo y 10 y 11 de julio de 2013 y 14 de abril de 2014.

1. En este expediente son relevantes las siguientes circunstancias:

a) Consta inscrita una escritura otorgada el 7 de noviembre de 2005, de cesión de un solar a cambio de superficie edificada por construir habiéndose pactado condición resolutoria para el caso de que, transcurrido determinado plazo, no se hubiese obtenido la licencia municipal para la construcción o ésta no se hubiese comenzado.

En escritura otorgada el mismo día, con número de protocolo inmediatamente posterior, se formalizó un préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca objeto de permuta. La hipoteca se inscribió haciéndose constar que dicha finca está gravada con la referida condición resolutoria.

Mediante procedimiento de ejecución de la hipoteca, la finca hipotecada se adjudicó a determinada sociedad, que la aportó a otra mediante aumento del capital social; y esta última sociedad fue absorbida por la actual titular registral.

b) Por sentencia de 7 de mayo de 2012 se declaró la resolución del referido contrato de permuta, por incumplimiento de la condición resolutoria pactada, acordándose la cancelación registral tanto de la inscripción de la permuta, como de la constitución de hipoteca formalizada en escritura de 7 de noviembre de 2005. En el procedimiento consta que no se obtuvo licencia de construcción ni ésta había comenzado.

c) La registradora deniega la práctica del asiento solicitado porque, a su juicio, es necesario que por el juez se ordene la reinscripción de la finca en favor de la demandante, así como la cancelación registral de la inscripción practicada a favor de la actual titular registral, para lo que debe acreditarse ésta ha sido parte en el procedimiento, pues de no haber sido parte, habrá de entablarse contra dicha entidad la correspondiente demanda judicial. Y añade que también debe acreditarse la consignación de las cantidades que hayan de ser devueltas al cesionario, o que, por el principio de subrogación real, correspondan a los titulares de derechos que se hayan de extinguir por la resolución.

2. La cuestión planteada en el presente expediente debe resolverse conforme a la doctrina consolidada de esta Dirección General sentada en diversas Resoluciones que se citan en los «Vistos» de la presente.

Es cierto que, tal y como se puso de manifiesto en la Resolución de 22 de enero de 2001, el cumplimiento de una condición resolutoria tiene efecto retroactivo, produciendo, además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los derechos posteriores, sin necesidad del consentimiento de los titulares de éstos. En definitiva, los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por el asiento que se solicita por la resolución, en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación que incumbe al adquirente según el contrato en que se estipuló la condición resolutoria. Ello les permite, si así les interesa, pagar lo que falte (cfr. artículo 1158 del Código Civil), pues una vez producida la resolución ha de considerarse retroactivamente que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente. Así ha sido declarado por el Tribunal Supremo (*vid.*

Sentencia de 11 de octubre de 1995), por entender que la resolución produce sus efectos «ex tunc» y no «ex nunc», de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traiga causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. artículos 513, número 6, 529 y 1124 del Código Civil, y 11 y 107 de la Ley Hipotecaria), incluido el embargo trabado (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995 y Resolución de 1 de abril de 2011). En este sentido, con la inscripción de la condición resolutoria explícita se confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y se evita la no afectación a terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio.

Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la permuta dictada en pleito entablado sólo contra el cesionario, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; y, d) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores – cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento. En definitiva, dada la singular relevancia del cumplimiento de la condición, éste ha de ser probado adecuadamente, de suerte que en el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se resuelve, incluso en el caso de que se haya allanado a la demanda, la sentencia sólo producirá efectos contra éste (de ahí la posibilidad de la reinscripción a favor del transmitente, que el registrador no cuestiona). Ciertamente la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (*vid.* Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1996). Pero, como ha señalado la doctrina más autorizada, estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42 número 1 de la Ley Hipotecaria).

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 transmitente y adquirente en perjuicio de los titulares de asientos posteriores (*vid.* Resolución de 19 de junio de 2007).

Por cuanto antecede, en el presente caso, en el que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda, debe concluirse en la imposibilidad de acceder a la cancelación de los asientos posteriores al de los demandados y condenados (e incluso posteriores a la sentencia; –*vid.* la Resolución de 24 de febrero de 1998–), en virtud, exclusivamente, de la sentencia dictada contra éstos; todo ello, sin perjuicio del reflejo registral de dicha sentencia que desvirtúe la apariencia de titularidad actual del

causahabiente del cesionario, a fin de evitar, al menos, el acceso al Registro de eventuales actos dispositivos que, a pesar de la resolución declarada, pudieran ser otorgados posteriormente por aquél (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria).

3. Por lo que se refiere a la consignación de las cantidades que hayan de ser devueltas al cesionario, o que, por el principio de subrogación real, correspondan a los titulares de derechos que se hayan de extinguir por la resolución, es cierto que según la doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr., entre otras, las Resoluciones de 19 de junio de 2007, 10 de diciembre de 2010, 10 de julio de 2013 y 14 de abril de 2014), los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los siguientes: a) 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; b) 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, c) 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 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 que, 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 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).

Lo que ocurre es que, en el presente caso la resolución se ha realizado por no haberse obtenido licencia de construcción ni haber ésta comenzado. Por ello, al no haber realizado el cesionario ninguna contraprestación no procede consignación alguna.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, únicamente respecto de la obligación de acreditar la consignación de las cantidades que hayan de ser devueltas al cesionario; y desestimarlos en cuanto a los demás extremos de la calificación impugnada.

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

Madrid, 24 de julio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.