

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12492** *Resolución de 1 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vilafranca del Penedès, por la que se deniega la inscripción de una adjudicación en expediente administrativo de apremio.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. y don J. C. G., en nombre y representación y como administradores mancomunados de la sociedad «Corbera Impulse, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, doña Margarita María de Carlos Muñoz, por la que se deniega la inscripción de una adjudicación en expediente administrativo de apremio.

#### Hechos

##### I

Por la Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Cataluña de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se expidió certificación de acta de adjudicación de bienes mediante subasta en procedimiento administrativo de apremio, junto con mandamiento de cancelación de cargas.

##### II

Presentada el día 24 de marzo de 2021 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«A) Documento:

Número de Referencia: R0886021000825.

Autorizante: Agencia Tributaria-Unidad Recaudación (...)

Fecha documento: 16 de marzo de 2021.

B) Presentación libro Diario: 1674 Número de Asiento: 131/0.

Número Diario: 256.

Fecha de presentación: 24 de marzo de 2021.

Calificación negativa.

Llevada a cabo la calificación del documento referido, a la vista de los Libros del Registro, la Registradora que suscribe, de conformidad con lo dispuesto por los artículos [sic] 18, 19, 19 bis y 322, ha resuelto denegar la inscripción solicitada, en base a los siguientes,

Hechos:

Por el título que se califica se solicita la inscripción de la finca registral 2.053 de Sant Martí Sarroca a favor de la entidad “Corbera Impulse, S.L.”, por adjudicación en expediente administrativo de apremio seguido por la Agencia Estatal de la Administración [sic] Tributaria, contra don J. C. M. B., que dio lugar a la anotación preventiva de embargo letra H, en virtud de certificación del Acta de Adjudicación de Bienes mediante

subasta, de fecha 19 de marzo de 2021, así como la cancelación de las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo letra H, ejecutada.

De los libros del Registro, resulta que la finca registral 2.053 consta inscrita a favor de don R. E. M. y doña M. M. B. S., en virtud de sentencia de resolución de contrato de permuta, dictada en procedimiento ordinario número 807/2013 Sección B, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 4 de Vilafranca del Penedès; y que la anotación letra H, prorrogada por la letra I, fue cancelada en virtud de mandamiento expedido en dicho procedimiento.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, dispone: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”.

En consecuencia, se deniega la inscripción solicitada por constar la finca inscrita a favor de persona distinta del ejecutado y constar cancelada la anotación tomada para el procedimiento.

La presente nota de calificación podrá (...)

Vilafranca del Penedès, a 28 de marzo de 2021. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Margarita María de Carlos Muñoz con firma electrónica reconocida.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. y don J. C. G., en nombre y representación y como administradores mancomunados de la sociedad «Corbera Impulse, S.L.», interpusieron recurso el día 29 de abril de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«I (...)

III. Desarrollo del recurso:

Primero. Nota de calificación negativa:

La nota de calificación del registrador dispone que:

De los libros del Registro, resulta que la finca registral 2. 053 consta inscrita a favor de don R. E. M. y doña M. M. B. S., en virtud de sentencia de resolución de contrato de permuta, dictada en procedimiento ordinario número 807/2013 Sección B, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 4 de Vilafranca del Penedès; y que la anotación letra H, prorrogada por la letra I, fue cancelada en virtud de mandamiento expedido en dicho procedimiento.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, dispone: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”.

En consecuencia, se deniega la inscripción solicitada por constar la finca inscrita a favor de persona distinta del ejecutado y constar cancelada la anotación tomada para el procedimiento.

Segunda. Antecedentes necesarios.

Son los siguientes:

1. En fecha 6 de noviembre de 2007 se otorgó escritura de permuta de solar por edificación futura entre los Sres. R. E. M. i M. B. S. i don J. C. M. B. respecto de la finca 2053.

2. Se convino condición resolutoria expresa en los términos que figuran en la inscripción segunda de la finca.

3. A resultas de las deudas del cesionario se fueron trabando al largo de los años diversas anotaciones de embargo por deudas diversas, según resulta de los libros del registro y la información que aquí se acompaña

4. Entre otros embargos, se anotó el que causó la anotación letra H en favor de AEAT en fecha 26 de abril de 2016, posteriormente prorrogado.

5. Siguen otros embargos al de la AEAT.

6. Consta una Sentencia de fecha 24 de octubre de 2014 que dimana de un procedimiento ordinario instado por el cedente frente al cesionario del que no se tenía conocimiento sino desde un momento posterior a la adjudicación a Corbera Impulse, S.L. de la finca que nos ocupa.

7. En dicha sentencia solamente son parte R. E. M. i M. B. S. i don J. C. M. B., pero no son partes otros terceros.

8. El procedimiento del que dimana la Sentencia fue tramitado una vez la condición resolutoria se encontraba caducada sin que constara ningún [sic] mención en el registro y sin que se llevara a cabo la preceptiva anotación de demanda, si se pretendía que la misma tuviera eficacia frente a terceros.

9. La Sentencia no fue llevada al registro hasta fechas recientes -pasados muchos años-, desconociendo los motivos por lo que se mantuvo la misma al margen del registro.

10. No consta que, a pesar de la sentencia, el demandante presentara la misma ante el organismo de recaudación de la AEAT en ejercicio de una tercería de dominio si a su derecho conviniendo, aceptando la tramitación del procedimiento de ejecución.

11. En fecha 1 de diciembre de 2020 se tomó acuerdo en la mesa de subasta de adjudicación del bien inmueble a favor de Corbera Impulse, S.L. en ejecución del embargo letra H, prorrogado.

12. En fecha 11 de febrero de 2021 se re [sic] inscribió al [sic] propiedad en favor de R. E. M. i M. B. S. i don J. C. M. B. y se cancelaron todas las cargas posteriores a la inscripción de la condición resolutoria, a pesar de que la misma estaba caducada.

13. Consta correo del registro de la propiedad de Vilafranca del Penedès en fecha 24 de noviembre de 2021 [sic] manifestó que, en efecto, la condición resolutoria estaba caducada "efectivamente la condición resolutoria está caducada y se puede cancelar a solicitud del titular registral". Acto seguido en el mismo día de la subasta, la AEAT colgó en la web una nota aclaratoria con el siguiente contenido:

Nota aclaratoria.

En relación con la condición resolutoria que consta en la nota simple del Registro de la Propiedad con fecha de asiento: 20/11/2007 y con título: Permuta con condición resolutoria, debe aclararse:

Que dicha condición resolutoria ha caducado, si bien no se ha solicitado la cancelación del asiento registral correspondiente. Dicha cancelación podrá ser solicitada por el nuevo titular de la finca.

Con todos estos antecedentes se emite la nota de calificación negativa a la que venimos refiriéndonos, siendo relevante que dicha nota de calificación negativa tiene su

causa en que, previamente, por error, la Registradora había practicado dos asientos incorrectos, a saber:

– Cancelación de las cargas de la finca en ejecución de una condición resolutoria que se hallaba caducada y por lo tanto, sin virtualidad frente a terceros. No solo por la caducidad de la misma, ipso iure, sino porque además no constaba tomada ni la anotación preventiva de demanda ni la intervención ni notificación de los titulares de derechos en el procedimiento declarativo cuya sentencia ordena la reinscripción a nombre R. E. M. y doña M. M. B. S.

– Inscripción a nombre de los Srs. R. E. M. y doña M. M. B. S. sin que constara consignado las cantidades a devolver a resultas de la resolución del contrato, a saber: precio de 90.000 € recibido en el momento de firmar la escritura y, adicionalmente, el valor de la obra a que accedían los cesionarios primitivos a resultas de la resolución del contrato, sin que nada cambie al existencia de una cláusula penal, hecha valer en un procedimiento sin audiencia ni comunicación a los terceros interesados.

Los dos errores anteriores, de forma individual cada uno de ellos, son la causa de la que, posteriormente, no se haya podido inscribir la titularidad en favor de la empresa que suscribe, así como que no se haya podido practicar la cancelación de las cargas posteriores en virtud de mandamiento administrativo que se emitió junto con la certificación de adjudicación.

Tercero. Pactos relevantes en el documento de fecha 6 de noviembre de 2007.

Según resulta de la inscripción segunda practicada en la finca 2.053 de Sant Martí Sarroca, interesa destacar el siguiente contenido respecto de la condición resolutoria inscrita:

Pacto Sexto del contrato de permuta establece:

“Sexto. Condición resolutoria: En el supuesto de que la promotora, por causas imputables a ella, no iniciara la edificación en la contraprestación no se cumpliera en el plazo estipulado, o bien en el caso de que la promotora no entregara los departamentos objeto de la escritura que motiva éste asiento en las condiciones de acabado y características especificadas en la presente escritura, la propiedad podrá, a su elección:

1.º Exigir la adjunción a su favor de la obra convenida a su favor por la escritura que motiva éste acto. 2.º O bien resolver de pleno derecho éste contrato de conformidad con el artículo 1.504 del Código Civil, readquiriendo la posesión y dominio de la finca transmitida a la promotora, con todas las accesiones que dentro de la misma se contengan, sin que asista a la promotora derecho a compensación por las obras e inversiones realizadas, de modo que lo construido hasta aquel momento quedará en pleno dominio de la propiedad, en concepto de pena convencional sustitutiva de indemnización de daños u perjuicios. Lo así convenido constituye condición resolutoria expresa, cuya inscripción registral se insta para su eficacia frente a terceros, y cuya cancelación tendrá lugar, por uno cualquiera de los siguientes medios: a) ya sea mediante escritura pública en la que así lo consienta la propiedad. b) ya sea por transcurso del plazo de un año a contar desde el transcurso del plazo máximo pactado para la entrega de las unidades de obra reseñadas, señalado en la cláusula tercera letra a), que en el acto del otorgamiento de la escritura que motiva éste asiento se conviene como de caducidad de dicha condición resolutoria expresa, sin que en el Registro conste asiento alguno expresivo de haber interpuesto la propiedad acción alguna conducente a la resolución de la permuta, formulando desde ahora las partes, para divo último supuesto la pertinente rogación de asiento cancelatorio futuro.

En Procedimiento ordinario número 807 /2013 Sección B, seguido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número cuatro de Vilafranca del Penedès, a instancia de doña M. B. S. y don R. E. M., contra el citado titular, don J. C. M. B., por incumplimiento

de las obligaciones contraídas en el contrato de permuta que motivó la inscripción 2.º, garantizadas mediante la condición resolutoria antes referida, por Sentencia firme número 106/2014, dicta con fecha veinticuatro de octubre de dos mil catorce, por doña Yolanda Pardo González, Jueza de dicho Juzgado, se declaró la resolución del contrato de permuta citado, volviendo el pleno dominio de esta finca a los permutantes, señores doña M. B. S. y don R. E. M., (...), por mitades indivisas. En consecuencia, procede cancelar la inscripción 2.º y, al haber sido resuelta la permuta sin que haya habido entrega de cantidad alguna que haya debido ser objeto de depósito en favor de titulares posteriores, se cancelan los asientos posteriores que de ella traen causa.”

Pacto segundo del contrato de permuta y respecto de los plazos, establece:

Plazos de construcción y entrega de la [sic] dependencias: El plazo de entrega de las dependencias indicadas: El plazo de entrega de las dependencias indicadas en los pactos anteriores, será de treinta y ocho meses a partir del día del otorgamiento.

Cuarto. Desarrollo de los motivos del recurso:

4.1 La condición resolutoria estaba caducada ipso iure y no tenía virtualidad para purgar cargas posteriores.

Asumiendo dialécticamente que la reinscripción de la titularidad fuera correcta (que no lo es por lo que se dirá en otro motivo), se cometió un error por parte del registrador al cancelar las cargas posteriores a la inscripción de la condición resolutoria. Dado que la condición resolutoria expresa estaba caducada, carecía de dicha virtualidad purgatoria, todo ello en perjuicio de terceros. Teniendo en cuenta que el plazo de ejecución era de 36 meses a contar desde la formalización del título, de decir, 6 de noviembre de 2007, y que el plazo de vigencia de la condición resolutoria se supeditó a que constara en el registro su ejecución, la condición resolutoria expiró el día 6 de noviembre de 2011 (3 años más 1 año), pues en dicha fecha no constaba la anotación de demanda ni ningún asiento que reflejara en uno u otro modo su ejecución.

Las resoluciones de la DGRN han sostenido que la caducidad produce efectos registrales de modo automático y al margen de que el correspondiente asiento haya sido o no cancelado, doctrina administrativa que es ignorada por la registradora.

La Resolución DGRN de 2 de marzo de 2017 afirma que: “Del artículo 18 de la Ley Hipotecaria resulta que función calificadora de los registradores debe ejercerse en base a lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro, ahora bien, la caducidad de un asiento, cuando tiene un plazo de vigencia fijado, como ocurre con la nota marginal de inicio de expediente reparcelatorio, opera «*ipso iure*» una vez agotado el plazo de su vigencia, haya sido cancelado o no, si no ha sido prorrogado previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Esta doctrina ha sido reiterada por esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 29 de mayo de 2015) en cuanto a las anotaciones preventivas y es extrapolable a aquellos asientos que tienen un plazo específico de vigencia”.

La Resolución DGRN de 12 de abril de 2003, relativa a una condición resolutoria por falta de pago del precio a la que se había fijado un término convencional de caducidad, consideró que, transcurrido este término, aun cuando la condición resolutoria no hubiese sido formalmente cancelada, la privaba de eficacia.

La Resolución DGRN de 12 de abril de 2003, relativa a una condición resolutoria por falta de pago del precio a la que se había fijado un término convencional de caducidad, consideró que, transcurrido este término, aun cuando la condición resolutoria no hubiese sido formalmente cancelada, la privaba de eficacia contra el comprador.

4.2 Sin perjuicio de lo anterior, no constaba anotación preventiva de demanda que otorga publicidad a terceros respecto de la condición resolutoria.

Desconocemos el contenido de la Sentencia que se dictó y que, obviamente, solamente tiene eficacia entre quienes fueron parte en el procedimiento, pero al margen

de su contenido, el registrador no podía, en virtud de la Sentencia, cancelar las cargas posteriores a la condición resolutoria que estaba caducada en el que, además, no habían sido llamados los acreedores posteriores y no constando anotación de demanda.

Por ejemplo, la resolución de 3 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la propiedad de Tías, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo prorrogada, se afirma:

“3. Es cierto que la inscripción de la condición resolutoria publica su existencia, pero 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.

El transcurso del plazo fijado para la entrega de las viviendas sin que ésta se haya verificado, que en nuestro caso supone el nacimiento de la facultad de ejercicio de la resolución, no implica que la misma pueda ejercitarse en perjuicio de los eventuales terceros sin que éstos pudieran defender sus intereses, ya que la apreciación relativa al cumplimiento de la condición ha de ser verificada por el órgano juzgador, pero para que esta valoración pueda obtener eficacia *erga omnes* debe ser, bien objeto de publicidad registral a través de la correspondiente anotación de demanda, bien recabar el consentimiento o cuando menos el conocimiento de dichos terceros, permitiendo su intervención en el proceso. No es por tanto, una facultad que nace y se ejercita por el mero transcurso del tiempo, sino que debe quedar acreditado el cumplimiento de la circunstancia fáctica que determina la resolución con intervención de todos los interesados, que podrán alegar en su caso el cumplimiento o incumplimiento de dicha condición, en defensa de sus intereses.

En definitiva, 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.”

El hecho de que no se anotara pues la pendencia de la demanda en el registro, priva de cualquier publicidad del procedimiento frente a terceros, coetáneos o posteriores a la sustanciación del procedimiento judicial.

4.3 En cuanto al hipotético argumento de que el contenido de la Sentencia pasa por encima de los derechos de terceros inscritos, no ha lugar.

En cuanto al hipotético argumento de que el registrador se ha de limitar a inscribir lo que dicta la Sentencia que declara haber lugar a la resolución, sin mayor filtro ni aplicación de la normativa registral, es conocido que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral. Citamos la abundantísima doctrina que afirma: “la calificación del registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión”;

A mayor abundamiento le citamos la Resolución de la DGRN de 11 de julio de 2013 afirma:

“4. Por lo que se refiere a la necesidad de dar debido cumplimiento al contenido de las resoluciones judiciales, debe recordarse lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resoluciones de 26 de mayo de 1997 y 30 de septiembre de 2005. De este modo, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen a todas las autoridades y funcionarios el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral. Coherentemente con ello, la Resolución de 19 de febrero de 2007 señala que entre esas exigencias de nuestro sistema registral está ‘la debida determinación del asiento’ a practicar; en la de 26 de abril de 2005 declara que ‘la calificación del registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión’; y en otras, como las de 19 y 21 de febrero, 23 de junio, 15 de octubre y 5 y 20 de noviembre de 2007, 2 de febrero y 7 de octubre de 2008 y 22 de enero y 30 de abril de 2009, se insiste en el principio de calificación de los documentos judiciales relacionándolo con la limitación de los efectos de la cosa juzgada a quienes han sido parte en el proceso, todo ello a los solos efectos de proceder o no a su inscripción, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.”

Cuarto [sic]. Desarrollo del segundo motivo. Incorrecta re [sic] inscripción de la propiedad a nombre de los cedentes.

Por otra parte, y sin perjuicio de todo lo anterior, tampoco el registrador podía reinscribir la propiedad a nombre de los cedentes en tanto que no se ha consignado las cantidades recibidas en su momento ni tampoco el valor de la obra que hace suya la propiedad en concepto de cláusula penal ex 175.6 Reglamento Hipotecario.

Nos remitimos a la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre el particular (vid., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2019), que se sintetiza:

“... Según la reiterada doctrina fijada por este Centro Directivo, la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme 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.ª 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.ª 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). 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.”

A estos efectos hay que tener en cuenta que en el pacto primero de la escritura de permuta se indicaba que la propiedad recibía la cantidad de 90.000 € en metálico, a saber: “Y entregar a la propiedad la suma de noventa mil euros en efectivo metálico, a la firma del acto del otorgamiento de la escritura, que la propiedad recibe mediante dos cheques nominativos por importe de cuarenta y cinco mil euros cada uno, una a favor de Don R. E. M. y otro a favor de Doña M. M. B., que la propiedad acepta y admite, salvo buen fin, copia idéntica de los indicados instrumentos se [sic] pago se dejaron unidas a la matriz”.

Pese a lo anterior, al practicar la reinscripción el registrador indicó que no había cantidad a devolver porque nada se había entregado. Incorrectamente al reincibir [sic] la propiedad, tal como resulta de la certificación registral que se aporta, el Registrador indicó: “En consecuencia, procede cancelar la inscripción [sic] 2.ª y, al haber sido resuelta la permuta sin que haya habido entrega de cantidad alguna que haya debido sder [sic] objeto de depósito en favor de titulares posteriores, se cancelan los asientos posteriores que ella traen causa, circunstancia que concurre en la anotación de embargo H, prorrogada por la I y su nota de constancia de expedición de certificación de cargas.

No sabemos, pues, por qué motivo el registrador no exigió que por parte del cesionario primitivo no se consignara el valor de la cantidad entregada que incluye el importe monetario recibido en su momento, así como el valor de las obras. Hay que tener en cuenta que la existencia de una supuesta cláusula penal en el contrato no releva la obligación de consignar este [sic] cantidad, sobretodo en casos como le presente en que, al no existir nota que advirtiese de la pendencia del procedimiento, se ha imposibilitado que terceros pudieran presentar objeción al procedimiento.

Nos remitimos a la doctrina destacada por la Dirección General del Registro y el Notariado de 15 noviembre de 2005 que, a propósito de la reinscripción de la propiedad dimanante de la condición resolutoria establece:

“Tercero. Como tiene declarado este Centro Directivo, es cierto que con la denominada condición resolutoria explícita y con su inscripción se pretende conferir eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato de compra por impago del precio aplazado (acción que de otro modo quedaría limitada a la esfera puramente personal de los contratantes) y evitar la aparición de terceros que por reunir los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59 harían inoperante ese juego resolutorio. Ahora bien, de aquí no se sigue sin más que la sentencia declarativa de la resolución de la compraventa, dictada en pleito entablado solo contra el comprador permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Si se tiene 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 de la protección jurisdiccional de los derechos.
- d) Que se trata de anotaciones extendidas antes de la anotación de la demanda.



e) Que los titulares de tales anotaciones no solo pueden sino que deben ser traídos al procedimiento de resolución, para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a ser cumplidos todos los presupuestos de la resolución (devolución de cantidades, etc.).

Intervención prevista en el art. 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463) que tales presupuestos no resultan del Registro (el impago o satisfacción de la deuda de cualquier otro modo) 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 basta con que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado, y que con su intervención o silencio aseguren que se cumplen todos los presupuestos de la resolución.”

Quinto. (...)

En su virtud,

Suplico, Que tenga por presentado el presente recurso gubernativo y, en méritos de lo que aquí se expone y se acredite, estime el recurso de esta parte y acuerde restaurar la legalidad en lo que afecta al registro, acordando que:

– La reinscripción [sic] a nombre de R. E. M. y doña M. M. B. S. en méritos de la Sentencia fue improcedente y debe anularse o, en su caso, condicionarse a la consignación del precio recibido y el valor de la obra, quedando dichas cantidades a disposición de los acreedores posteriores.

– Con independencia de lo anterior se mantenga o no la reinscripción, declara que la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la condición fue incorrecta en méritos de la Sentencia de 24 de octubre de 2014, debiendo quedar subsistentes las cargas y gravámenes y, entre ellos, el que causó la anotación de embargo de la AEAT.

– A resultas de lo anterior, declarar que la denegación de la inscripción de la titularidad en favor de Corbera Impulse, S.L. fue incorrecta y, en su lugar, era procedente la inscripción de la propiedad a nombre de Corbera Impulse, S.L. en virtud de certificación administrativa, así como que también era procedente la cancelación de las cargas ordenadas en el mandamiento adjunto dictado por el órgano de recaudación.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 3 de mayo de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 1967.1 del Código Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y de Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 18 de febrero, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 7 y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril de 2018 y 2 de enero, 22 de julio, 27 de septiembre, 31 de octubre y 5 y 22 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020.

1. Expedida certificación administrativa de acta de subasta y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de apremio, se deniega la inscripción por estar cancelada la anotación de embargo practicada en el citado procedimiento y constar las fincas afectadas inscritas a nombre de personas distintas de las ejecutadas, como consecuencia del ejercicio judicial de una condición resolutoria anterior. Los recurrentes entienden que la reinscripción no debió haberse practicado por estar caducada la

condición resolutoria y por no haberse consignado cantidad alguna en favor de acreedores posteriores, debiendo quedar vigente la anotación de embargo de la Agencia Tributaria que motivó el apremio, y por ende procederse a la inscripción de la adjudicación derivada de éste.

2. El artículo 324 de la Ley Hipotecaria establece que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018 y 11 de junio de 2020), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

4. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados. No puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. Sólo con la conformidad de todos los titulares de derechos inscritos o a través de una acción declarativa de rectificación del Registro (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), siendo parte todos los interesados, podrá llevarse a cabo la rectificación pretendida.

5. En consecuencia, estando cancelada la anotación de embargo que sirvió de cobertura al apremio administrativo, en virtud de la resolución judicial de una condición resolutoria anterior, y al existir titulares de derechos inscritos con preferencia registral que no han sido parte en el procedimiento (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), no puede inscribirse la adjudicación derivada de aquél en tanto por vía judicial, en procedimiento declarativo de rectificación al efecto (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria) se declare –en su caso– la rectificación de los asientos.

6. No puede por vía de recurso decidirse si el asiento de cancelación estuvo o no bien practicado. Las alegaciones sobre la caducidad de la condición resolutoria, correcta o no consignación de cantidades frente a terceros y demás alegaciones hechas por los recurrentes sólo podrán realizarse en un procedimiento declarativo al efecto, siendo parte todos los interesados, con ulterior –en su caso– exigencia de la responsabilidad civil que fuera procedente (véase artículo 1967.1 del Código Civil), si judicialmente se decidiera la improcedencia de la cancelación efectuada como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 1 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.