

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2797 *Resolución de 15 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda relativo a un mandamiento judicial.*

En el expediente el recurso interpuesto por don J. A. G. A., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Super Carmela, S.L.», contra la calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, don Diego Palacios Criado, relativo a un mandamiento judicial.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido el día 15 de enero de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Sanlúcar de Barrameda dimanante del procedimiento número 683/2022 seguido a instancia de «Super Carmela, S.L.» contra «Banco Santander, S.A.» y «Edificio Aurora, S.L.» se declaraba resuelta la compraventa otorgada en la escritura otorgada día 11 de abril de 2007 ante el notario de Sevilla, don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, como sustituto y para el protocolo de su compañero, don Pedro Antonio Romero Canday, el por la que don G. F. C. y doña M. C. E. R. L. V. transmitían a la mercantil «Edificio Aurora, S.L.», ordenándose la reinscripción de la finca registral número 7.934 de Sanlúcar de Barrameda a favor de la entidad demandante «Super Carmela, S.L.», en su condición de cesionaria de los derechos otorgados por la condición resolutoria pactada e inscrita.

Se acompañaba diligencia expedida por la letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado fechada el 24 de abril de 2025 de la que resultaba «la notificación mediante correo certificado con acuse de recibo» a la entidad acreedora «Banco Santander, S.A.», sucesora del acreedor hipotecario «Banco Pastor, S.A.», solicitando la cancelación de dicha carga hipotecaria, sin resultar tal cancelación registral del propio mandamiento judicial.

La ordenada reinscripción dominical se practicó el día 5 de marzo de 2025 en virtud del mismo título calificado, siendo presentado el día 13 de febrero de 2025 bajo el asiento número 565 del Diario 2025, causando la inscripción 24.^a, quedando cancelada la condición resolutoria, así como sus posteriores cesiones.

II

Tal testimonio y diligencia se presentó el día 28 de abril de 2025 en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, bajo el asiento de presentación número 1.787 del Diario 2025, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado conforme a los Artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento el documento presentado a las 11:55:00 del día 28/04/2025, bajo el

asiento 1787, del Diario 2025, el Registrador que suscribe acuerda denegar la práctica de la cancelación solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derechos:

Hechos.

1. Que en virtud de mandamiento judicial expedido el 15/01/2025, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Cuatro de Sanlúcar de Barrameda, dimanante del Procedimiento Ordinario número 683/2022, seguido a instancia de Supercarmela [sic], S.L. contra Banco Santander, S.A. y Edificio Aurora, S.L., se declara resuelta la compraventa plasmada en la escritura otorgada en Sevilla ante el notario don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, como sustituto y para el protocolo de don Pedro Antonio Romero Candau, el día 11 de abril de 2007, número de protocolo 1826, en la que don G. F. C. y doña M. C. E. R. L. V., vendieron a la mercantil "Edificio Aurora, SL", ordenándose la reinscripción de la finca a favor de la entidad demandante Super Carmela, S.L., como cesionaria de los derechos otorgados por la condición resolutoria pactada en su día en la escritura objeto de resolución, quedando devuelto el pleno dominio de la finca registral número 7934 de Sanlúcar de Barrameda, favor de la primera.

Se acompaña diligencia expedida por la Letra [sic] del referido Juzgado, con fecha veinticuatro de Abril de dos mil veinticinco, en la que se consigna la notificación mediante correo certificado con acuse de recibo por el Banco Santander, S.A. en fecha ocho de Noviembre de dos mil veintitrés, a los efectos previstos en el artículo 13 de la LEC.

Se solicita en el formulario de entrada, la cancelación de la carga hipotecaria.

2. Con fecha cinco de Marzo de dos mil veinticinco, y bajo el asiento 565 del Diario 2025, se despachó el documento objeto de calificación, resultando el pleno dominio de la finca inscrito a favor de "Super Carmela, S.L.", por resolución de compraventa, quedando cancelada la condición resolutoria pactada.

Presentado nuevamente, solicitándose la cancelación de la hipoteca a favor de Banco Santander [sic], S.A., no se practica cancelación por no ordenarse la cancelación de la hipoteca en resolución firme.

El artículo 82 LH, como vía residual para obtener la cancelación de una hipoteca, prevé que "si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario"

El propio precepto exige que la sentencia que se obtenga alcance firmeza, ya que habla de "sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación".

Observaciones: La hipoteca que grava la citada finca 7.934, se encuentra inscrita a favor de Banco Pastor, Sociedad Anónima.

Fundamentos de Derechos.

I) El artículo 18 párrafo primero de la Ley Hipotecaria dispone "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro."

II) El artículo 98 del Reglamento Hipotecario dispone: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos."

III) El artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone: "La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento

o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”

IV) Artículo 82 de la Ley Hipotecaria, Resoluciones 12/11/1990 y 23/09/2019.

Vistos los preceptos invocados, y en virtud de lo anteriormente expresado, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador que suscribe

Acuerda

Denegar la cancelación de la hipoteca solicitada, por no haber sido ordenada, y en resolución firme.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Diego Palacios Criado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda a día veintiséis de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de La Línea de la Concepción, doña María Teresa López-Agulló Pérez-Caballero, quien confirmó en su integridad, el día 24 de junio de 2025, la calificación del registrador de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

IV

Contra la anterior nota de calificación don J. A. G. A., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Super Carmela, S.L.», interpuso recurso el día 15 de julio de 2025 por escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Que en fecha 27 de mayo de 2025 le fue notificada, calificación negativa del registro de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda con relación a la presentación de Testimonio de Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sanlúcar de Barrameda, documentos presentados a Diario 1.787/2025 Entrada 3.784/2025. Frente a dicha calificación negativa se solicitó una calificación mediante el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria frente a la calificación negativa emitida por el Sr. Registrador de Sanlúcar de Barrameda, presentada conforme al cuadro de sustituciones ante el Sr. Registrador de la Línea de la Concepción el pasado día 4 de junio de 2025, con número de entrada 5.016/2025.

Que el pasado día 24 de junio de 2025 se me ha notificado por medio de correo electrónico la Calificación de nuevo negativa del Registrador Sustituto con confirma el defecto no subsanable de falta de firmeza de la resolución judicial presentada.

Que mostrando desacuerdo con las calificaciones emitidas por los Sres. Registradores de Sanlúcar de Barrameda y de La Línea de la Concepción, dentro del plazo legal se interpone Recurso Contra La Calificación Negativa de fecha 26 de mayo de 2025 Asiento/Diario 1787/2025, Entrada 3.784/2025, del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda y la posteriormente emitida por la Sra. Registradora Sustituta en su calificación de fecha 24 de junio de 2025., en base a los siguientes:

Hechos.

Primero. La calificación negativa del Sr. Registrador de Sanlúcar de Barrameda de fecha 26 de mayo de 2025, los resume de la siguiente forma:

“Que en virtud de mandamiento judicial expedido el 15/01/2025, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Cuatro de Sanlúcar de Barrameda, dimanante del Procedimiento Ordinario número 683/2022, seguido a instancia de Super Carmela, S.L. contra Banco Santander, S.A. y Edificio Aurora, S.L., se declara resuelta la compraventa plasmada en la escritura otorgada en Sevilla ante el notario don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, como sustituto y para el protocolo de don Pedro Antonio Romero Candau, el día 11 de abril de 2007, número de protocolo 1826, en la que don G.

F. C. y doña M. C. E. R. L. V., vendieron a la mercantil 'Edificio Aurora, SL', ordenándose la reinscripción de la finca a favor de la entidad demandante Super Carmela, S.L., como cesionaria de los derechos otorgados por la condición resolutoria pactada en su día en la escritura objeto de resolución, quedando devuelto el pleno dominio de la finca registral número 7934 de Sanlúcar de Barrameda, favor de la primera.

Se acompaña diligencia expedida por la Letra del referido Juzgado, con fecha veinticuatro de Abril de dos mil veinticinco, en la que se consigna la notificación mediante correo certificado con acuse de recibo por el Banco Santander, S.A. en fecha ocho de Noviembre de dos mil veintitrés, a los efectos previstos en el artículo 13 de la LEC.

Se solicita en el formulario de entrada, la cancelación de la carga hipotecaria.

2. Con fecha cinco de Marzo de dos mil veinticinco, y bajo el asiento 565 del Diario 2025, se despachó el documento objeto de calificación, resultando el pleno dominio de la finca inscrito a favor de Super Carmela, S.L., por resolución de compraventa, quedando cancelada la condición resolutoria pactada.

Presentado nuevamente, solicitándose la cancelación de la hipoteca a favor de Banco Santander, S.A., no se practica cancelación por no ordenarse la cancelación de la hipoteca en resolución firme.

Segundo. Dicho lo anterior esta parte está parte se mostró en desacuerdo con la calificación emitida y solicitó una nueva calificación a través del cuadro de sustituciones siendo remitida la solicitud al Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción, cuya Sra. Registradora emite una calificación de fecha 24 de junio de 2025, en la cual concluye en base a los referidos hechos:

Con fecha 9 de junio de 2025, a las 12.10 p.m., tiene entrada en este Registro calificación sustitutoria.

"Respecto al defecto señalado, 'necesidad de resolución judicial firme', he de confirmar el defecto puesto que tal y como determina el art. 82 LH: Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario,

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley...

Vistos los artículos Ley Hipotecaria, Artículos 18 y 19 bis y 82, así como las resoluciones antes citadas, confirmo el defecto señalado en la calificación practicada con fecha 26 de mayo de 2025."

Tercero. Entendemos que la primera cuestión a tener en consideración y que es palmariamente motivo de una calificación no ajustada a derecho es que la resolución judicial que se presenta por medio de testimonio de la sentencia judicial dictada en los autos de Juicio Ordinario 683/2022 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sanlúcar de Barrameda de fecha 25 de octubre de 2024 es firme como consta expresamente en el testimonio presentado de fecha 15 de enero de 2025, según diligencia de ordenación que adjuntábamos de 15 de enero de 2025.

Decir que no se ha presentado una resolución firme es una afirmación totalmente incomprensible, dado que mediante el testimonio presentado se ha procedido a la

reinscripción de la finca a favor del Super Carmela, S.L dejando constancia en la inscripción registral que la resolución quedó firme

Cuarto. Otra cuestión es que la sentencia no ordene la cancelación de la hipoteca del Banco Pastor, hoy Banco de Santander, que causó la inscripción 20 de la finca Registral 7.934 del Registro de Sanlúcar de Barrameda, de fecha posterior a la inscripción de la compraventa y condición resolutoria que causaron la inscripción 18 de la referida finca. Entendemos en contra de la calificación del Sr. Registrador de Sanlúcar que no es necesario que la sentencia que ordena resolver la compraventa en ejercicio de la condición resolutoria explícita, y reinscribir la finca a nombre de la vendedora, en este caso la cesionaria de dicho derecho Super Carmela, S.L, no tiene por qué ordenar que se cancele expresamente la hipoteca inscrita con posterioridad a la compraventa y la condición resolutoria inscrita con el primer o superior rango que la hipoteca del Banco Pastor (entidad absorbida primero por Banco Popular y luego esta por Banco de Santander hecho notorio que no necesita prueba).

Decimos de superior rango porque la inscripción de la hipoteca no consta que se inscribiera el pacto de posposición de condición resolutoria ya que, como consta en la inscripción 20 de la finca 7.934 al Libro 1.548 Tomo 2.536 folio 190, dicha inscripción es dejada sin efecto al indicar que:

“Confrontado este asiento se observa que las palabras comprendidas desde la palabra ‘pacto’ de la línea quince de este folio hasta la palabra...“condición resolutoria”, de la línea veintiuno de dicho folio deben tenerse por no puestas. Sanlúcar de Barrameda, fecha anterior.

Por tanto, se mantiene la prelación del rango de la condición resolutoria frente a la Hipoteca.

Y dicho esto insistimos que la exigencia legal para la cancelación de inscripciones posteriores de cargas a favor de terceros es que se les demande en el procedimiento o al menos se les comunique la existencia del ejercicio de la condición resolutoria por vía judicial para que si a su derecho interesa puedan personarse y alegar, cosa que se ha cumplido estrictamente en este proceso de Juicio Ordinario 683/2022 sin Respecto a la exigencia de la devolución del precio de la compraventa percibido para ser destinado a los acreedores posteriores se cumple con las exigencias legales y registrales toda vez que en el testimonio de la sentencia se condena a la parte compradora a indemnizar a los vendedores en cantidad superior al precio recibido a cuenta de la compraventa que fue de 3.002.530,26, mientras que las sumas reconocidas en la sentencia a favor de la vendedora asciende a 1.714.845,28 euros en concepto de intereses y una indemnización de daños y perjuicios por importe de 2.853.349,04 euros, y que suman 4.568.194,32 euros, con lo que no es necesario consignar cantidad alguna ya que este crédito supera el crédito posterior garantizado con la hipoteca del Banco Pastor hoy Banco de Santander inscrita sobre la finca objeto de reinscripción cuya cancelación se interesó al Sr. Registrador de Sanlúcar y luego el Registrador sustituto.

En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas las Resoluciones de 19 de junio de 2007, y 9 de junio de 2010), que entre 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 (y no sólo para la cancelación de las cargas posteriores) se incluye el de que se aporte 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 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 1.123 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 lo que le incumba (cfr. artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario).

Por los motivos expuestos, solicito a la Dirección General: que estime este recurso gubernativo anule las calificaciones impugnadas, y califique favorablemente la cancelación de la hipoteca a favor del Banco Pastor, hoy Banco de Santander que grava la finca objeto de la reinscripción, registral número 7934, número de inscripción 20.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 6, 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.^a 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 los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1978, 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de 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. El presente expediente tiene por objeto determinar si procede la cancelación de un derecho real de hipoteca como consecuencia del ejercicio judicial de una condición resolutoria inscrita con anterioridad.

Resulta del mandamiento objeto de calificación, así como de la diligencia de 24 de abril de 2025, la oportuna notificación del procedimiento judicial al acreedor hipotecario, concretamente a «Banco Santander, S.A.» como sucesor de «Banco Pastor, S.A.», si bien no se ordena en el referido mandamiento la práctica de la cancelación instada.

2. Son hechos relevantes del presente expediente:

a) se presenta sentencia ordenando la reinscripción de la finca registral 7.934 de Sanlúcar de Barrameda a favor de la entidad «Super Carmela, S.L.», como consecuencia de la resolución del contrato de compraventa otorgada en la escritura otorgada el día 11 de abril de 2007 ante el notario de Sevilla don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, como sustituto y para el protocolo de su compañero, don Pedro Antonio Romero Canday, por la que don G. F. C. y doña M. C. E. R. L. V. transmiten a la mercantil «Edificio Aurora, S.L.».

b) la registral resulta inscrita en la inscripción 18.^a de 5 de junio de 2007 a favor de «Edificio Aurora, S.L.» en virtud de título de compraventa gravada con condición resolutoria que consta, a su vez, debidamente inscrita.

c) la finca se encuentra gravada con una hipoteca a favor de «Banco Pastor, S.A.» en su inscripción 20.^a de fecha 23 de junio de 2010.

d) el crédito objeto de la condición resolutoria fue cedido a favor de la demandante «Super Carmela, S.L.», según resulta de las inscripciones 21.^a y 22.^a de fechas 25 de enero de 2021 y de 8 de abril de 2021, respectivamente.

e) en la sentencia número 172/2024, dictada en el procedimiento ordinario número 683/2022 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Sanlúcar de Barrameda, se declara resuelta la referida compraventa ordenándose «la reinscripción de la finca registral 7934 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda a favor de la entidad demandante Super Carmela, S.L.», sin realizar disposición alguna respecto de la carga hipotecaria inscrita con posterioridad.

3. Conforme ha reconocido este Centro Directivo, (cfr., por todas, las Resoluciones de 6 de marzo y 10 de junio de 2020 y 15 de enero y 28 de septiembre 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 (cfr. 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 (cfr. 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 (cfr. 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 (cfr. Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de 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 (cfr. 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 (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2012).

4. 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.

5. Confirmada la anterior doctrina, en el presente expediente el motivo de recurso debe ser desestimado.

Sin perjuicio de los efectos propios del ejercicio judicial de la condición resolutoria, tanto respecto de la compra resuelta como de las cargas posteriormente inscritas, no cabe estimar la pretensión del recurrente, concretamente la cancelación de la carga hipotecaria, al no resultar tal operación registral ordenada en la sentencia objeto de calificación.

Debe, en consecuencia, confirmarse la calificación recurrida al no ser susceptible de cancelación el derecho real de hipoteca inscrito a favor de «Banco Pastor, S.A.» pese a la preceptiva notificación a «Banco Santander, S.A.», en su condición de sucesor del mismo, en tanto no se subsane la resolución judicial acordando tal operación registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar recurso y confirmar 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, 15 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.