

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14311 *Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Ejido n.º 2, por la que se suspende la reinscripción a favor del vendedor como consecuencia de resolución.*

En el recurso interpuesto por don F. J. M. B., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Medit Bomar, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de El Ejido número 2, don Rafael Jaime María Palau Fayos, por la que se suspende la reinscripción a favor del vendedor como consecuencia de resolución.

Hechos

I

En escritura de compraventa autorizada el día 17 de febrero de 2015 por el notario de El Ejido, don Alfonso Rodríguez García, con el número 174 de protocolo, la mercantil «Medit Bonar, S.L.» vendió a la mercantil «Proyectos Inmobiliarios Bonejido, S.L.», que compró, una nave industrial inscrita bajo el número de finca 106.967 de El Ejido. En el título se fijó el precio en 225.000 euros, que quedaba aplazado para su pago, en cuanto a la cantidad de 83.710,28 euros mediante el pago de diez pagarés, y la cantidad de 141.289,72 euros mediante el pago de 142 mensualidades, con vencimiento el primero el día 15 de marzo de 2015, venciendo los demás sucesivamente, estableciéndose lo siguiente: «Condición Resolutoria: La falta de pago de uno cualquiera de los pagarés, a su vencimiento, o de tres cualesquiera de los vencimientos mensuales pactados, consecutivos o alternos, provocará de pleno derecho la resolución de esta compraventa, sin más trámite que el requerimientos Notarial o Judicial a que se refiere el artículo 1.504 del Código Civil, volviendo la finca enajenada a la vendedora y haciendo ésta suyas, las cantidades percibidas en concepto de indemnización por daños y perjuicios. Domicilio de la deudora para requerimientos y notificaciones, el dicho en la intervención».

Mediante acta de notificación y requerimiento autorizada por el mismo notario referido el día 1 de octubre de 2025, con el número 2.229 de protocolo, el representante de la mercantil «Medit Bomar, S.L.» tras indicar que tenía conocimiento de que la compradora «Proyectos Inmobiliarios Bonejido, S.L.» había constituido otra sociedad denominada «Zerinthia Asistencia Jurídica, S.L.», aportando a la misma la propiedad de la finca registral 106.967 de El Ejido –objeto de este expediente–, requería al notario autorizante para que se personase en el domicilio sito en El Ejido, a los siguientes fines, y en lo que a este expediente interesa: notificar a las citadas mercantiles «Proyectos Inmobiliarios Bonajido, S.L.» y «Zerinthia Asistencia Jurídica, S.L.» que, dado el incumplimiento de la parte compradora de no hacer el pago de las últimas cuatro mensualidades de pago pactadas en el contrato de compraventa y en virtud de lo estipulado en la cláusula tercera del mismo sobre la condición resolutoria pactada, se le comunicaba, y así se notificaba, la resolución del contrato de compraventa a todos los efectos y, en general, al objeto de poder conseguir la reinscripción de la finca a favor del vendedor, sin que procediera consignación de importe alguno por parte del vendedor al venir expresamente pactado que las cantidades percibidas hasta el incumplimiento, las haría suyas la vendedora, en caso de incumplimiento por la compradora, como cláusula

penal en concepto de daños y perjuicios. No obstante ello, por indicación de la parte vendedora que instaba el requerimiento y notificación, se le ofrecía a la compradora el plazo de diez días naturales desde la práctica de la notificación para que se aviniera al pago de la cantidad adeudada, con la expresa advertencia de que, en caso de no realizarse el pago en el nuevo plazo de gracia que se le otorgaba, la vendedora, ya desde ese mismo momento, le notificaba, para tal caso, la resolución de la citada compradora.

Mediante diligencia en el título de fecha 1 de octubre de 2025, se hacía constar la notificación al comprador. Y, mediante diligencia en el título extendida por el notario de El Ejido, don Alfonso Rodríguez García, el día 21 de octubre de 2025, se hacía constar que el representante de la entidad vendedora «Medit Bomar, S.L.» comparecía a los efectos de hacer constar que, habiendo transcurrido el plazo de diez días que se les dio a las sociedades requeridas para el pago de las cantidades adeudadas, la mercantil que representaba no había recibido por parte de las mismas ningún tipo de pago ni manifestación alguna.

A la vista del historial registral de la finca en cuestión, según resulta del expediente y en lo que a este interesa, la finca constaba inscrita a favor de la mercantil «Zerinthia Asistencia Jurídica, S.L.» en pleno dominio, sujeta a la condición resolutoria a favor de la mercantil «Medit Bomar, S.L.», constando como cargas posteriores a la condición resolutoria sendos embargos a favor de la Hacienda Pública, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social y a favor del Ayuntamiento de El Ejido.

II

Con fecha 3 de noviembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de El Ejido número 2 primera copia de la escritura de compraventa autorizada el día 17 de febrero de 2015 por el notario de El Ejido, don Alfonso Rodríguez García, con el número protocolo 174, acompañada del acta de notificación y requerimiento autorizada por el mismo notario el día 1 de octubre de 2025, protocolo 2.229, en la que constaba la diligencia extendida el día 21 de octubre de 2025. De la documentación presentada, y según resulta del expediente, se pretendía la reinscripción de la finca en cuestión a favor del vendedor, sin que procediera consignación de importe alguno por parte del vendedor al venir expresamente pactado en la escritura de compraventa, y así constar en el Registro, que las cantidades percibidas hasta el incumplimiento las haría suyas la vendedora, en caso de incumplimiento por la compradora, como cláusula penal en concepto de daños y perjuicios; todo ello, como consecuencia de resolución del contrato de compraventa por cumplimiento de la condición resolutoria pactada, siendo dicha documentación objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 10972 del año: 2025.

Asiento N.º: 5062 Diario: 2025.

Presentado el 03/11/2025 a las 12:33:10.

Presentante: M. B., F. M.

Interesados: Proyectos Inmobiliarios Bonejido SI, Medit Bomar SI, Zerinthia Asistencia Jurídica, S.L. Naturaleza: Escritura Pública.

Objeto: acta.

N.º Protocolo: 2229/2025 de 01/10/2025.

Notario: Alfonso Rodríguez García, Ejido (El).

Presentada primera copia de la escritura de compraventa autorizada por el Notario de El Ejido Don Alfonso Rodríguez García el día diecisiete de febrero de dos mil quince, bajo el número 174 de su protocolo, acompañada de acta de notificación y requerimiento autorizada por el mismo Notario el día uno de octubre de dos mil veinticinco, bajo el número 2.229 de su protocolo, en la que consta diligencia extendida con fecha veintiuno de octubre de dos mil veinticinco, por lo que resulta de los mismos y del contenido del Registro a mi cargo, conforme establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procedo a

la calificación desfavorable del documento, y por tanto a la suspensión de la práctica de las inscripciones solicitadas, por los siguientes.

Hechos

– En la escritura de compraventa autorizada por el Notario de El Ejido Don Alfonso Rodríguez García el día diecisiete de febrero de dos mil quince, bajo el número 174 de su protocolo, la mercantil Medit Bonar S.L. vende a la mercantil Proyectos Inmobiliarios Bonejido S.L. que compra, una nave industrial que consta inscrita bajo el número de finca 106.967 de El Ejido.

En el título se fija el precio en doscientos veinticinco mil euros, que queda aplazado para su pago, en cuanto a la cantidad de ochenta y tres mil setecientos diez euros y veintiocho céntimos mediante el pago de diez pagarés, y la cantidad de ciento cuarenta y un mil doscientos ochenta y nueve euros con setenta y dos céntimos, mediante el pago de ciento cuarenta y dos mensualidades, con vencimiento el primero el día 15 de marzo de 2.015, venciendo los demás sucesivamente.

“Condición resolutoria: La falta de pago de uno cualquiera de los pagarés, a su vencimiento, o de tres cualesquiera de los vencimientos mensuales pactados, consecutivos o alternos, provocará de pleno derecho la resolución de esta compraventa, sin más trámite que el requerimientos notarial o judicial a que se refiere el artículo 1.504 del Código Civil, volviendo la finca enajenada a la vendedora y haciendo ésta suyas, las cantidades percibidas en concepto de indemnización por daños y perjuicios. Domicilio de la deudora para requerimientos y notificaciones, el dicho en la intervención...”

– Mediante acta de notificación y requerimiento autorizada por el mismo Notario el día uno de octubre de dos mil veinticinco, bajo el número 2.229 de su protocolo, el representante de la mercantil Medit Bomar S.L., tras indicar que tiene conocimiento de que la compradora Proyectos Inmobiliarios Bonejido S.L. ha constituido otra sociedad denominado Zerinthia Asistencia Jurídica S.L., mediante escritura pública, aportando a la misma la propiedad de la finca registral 106.967 de El Ejido, requiere al Notario autorizante para que se persone en el domicilio sito en calle Mozart, número 99 de Santo Domingo, término de El Ejido, a los siguientes fines:

Notifique a las citadas mercantiles Proyectos Inmobiliarios Bonajido S.L. y Zerinthia Asistencia Jurídica S.L. que dado el incumplimiento de la parte compradora de no hacer el pago de las últimas cuatro mensualidades de pago pactadas en el contrato de compraventa y en virtud de lo estipulado en la cláusula tercera del mismo sobre la condición resolutoria pactada, se le comunica y así se notifica la resolución del contrato de compraventa a todos los efectos y en general al objeto de poder conseguir la reinscripción de la finca a favor del vendedor, sin que proceda consignación de importe alguno por parte del vendedor al venir expresamente pactado que las cantidades percibidas hasta el incumplimiento las hará suyas la vendedora, en caso de incumplimiento por la compradora, como cláusula penal en concepto de daños y perjuicios.

No obstante ello, por indicación de la parte vendedora que insta este requerimiento y notificación, se le ofrece a la compradora el plazo de diez días naturales desde la práctica de la notificación para que se avenga al pago de la cantidad adeudada, con la expresa advertencia de que, en caso de no realizarse el pago en el nuevo plazo de gracia que se le otorga, la vendedora, ya desde este mismo momento, le notifica, para tal caso, la resolución de la citada compradora.

Mediante diligencia en el título de fecha uno de octubre de dos mil veinticinco, se hace constar la notificación al comprador.

Mediante diligencia en el título extendida por el Notario de El Ejido Don Alfonso Rodríguez García el día veintiuno de octubre de dos mil veinticinco, se hace constar que el representante de la entidad vendedora Medit Bomar S.L. comparece a los efectos de hacer constar que habiendo transcurrido el plazo de diez días que se les dio a las

sociedades requeridas para el pago de las cantidades adeudadas, la mercantil que representa no ha recibido por parte de las mismas ningún tipo de pago ni manifestación alguna.

– Consultados los libros de este Registro resulta que la finca registral 106.967 de El Ejido:

La finca consta inscrita a favor de la mercantil Zerinthia Asistencia Juridica S.L. en pleno dominio, sujeta a la condición resolutoria a favor de la mercantil Medit Bomar S.L.

Cargas con rango posterior a la condición resolutoria:

- Embargo a favor de la Hacienda Pública.
- Embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.
- Embargo a favor del Ayuntamiento de El Ejido.

Acuerdo

Se suspende la práctica de la inscripción solicitada por no acompañarse 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).

Fundamentos de Derecho:

La reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1.504 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 bien por el que resulta que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria pactada.

Segundo: la notificación notarial o judicial 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.

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 1.123 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 1.154 del Código Civil, sin que quepa pactar otra cosa en la escritura.

Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán ser reclamadas cantidades por los titulares de cargas posteriores que en este caso existen y deben de ser notificados para que tengan la posibilidad efectiva de intervenir en defensa de sus derechos.

Es de tener en cuenta que declarada judicialmente la resolución de una compraventa por ejercicio de una condición resolutoria explícita, no puede cancelarse un embargo posterior a la condición si no se ha tomado anotación preventiva de la demanda de resolución o se ha demandado al titular del embargo en el procedimiento de resolución; una cosa es la publicidad de la condición resolutoria y otra que los titulares de cargas posteriores hayan tenido posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos (cita en ese sentido la S. 616/21.09.2021).

Legislación:

El artículo 59 del Reglamento Hipotecario dispone que “Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título de vendedor”

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

La Sentencia 616/2021 del Tribunal Supremo, de 21 de septiembre de 2021, en la que se analiza la eficacia de la condición resolutoria inscrita en el Registro de la Propiedad y cómo afecta a terceros, como titulares de hipotecas o embargos.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días desde la última notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de 10 días naturales contados desde esta fecha.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rafael Palau Fayos registrador/a titular de Registro de la Propiedad de El Ejido 2 a día veintiuno de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. M. B., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Medit Bomar, S.L.», interpuso recurso el día 23 de diciembre de 2025 mediante escrito conforme a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos

Primero. En Escritura de Compraventa de fecha 17 de enero de 2015, autorizada por el Notario de El Ejido Don Alfonso Rodríguez García al n° 174 de su Protocolo, la mercantil Medit Bomar S.L., vende a la mercantil Proyectos Inmobiliarios Bonejido S.L., que compra, el pleno dominio de una nave industrial de una sola planta, que consta inscrita, como Finca 106.967, en el Registro de la Propiedad Número Dos de El Ejido.

El precio de la compraventa se fija en el importe total de 225.000 euros, quedando aplazado su pago, en cuanto a la cantidad de 83.710,28 euros, mediante el pago de 10 pagarés, y la cantidad de 141.289,72 euros, mediante el pago de 142 mensualidades, con vencimiento, el primero, el día 15 de marzo de 2015, venciendo los demás sucesivamente.

En la Cláusula Tercera de la citada Escritura de compraventa, se pacta una expresa condición resolutoria:

Tercera. Condición resolutoria la falta de pago de uno cualquiera de los pagarés a su vencimiento o de tres cualesquiera de los vencimientos mensuales pactados, consecutivos o alternos, provocará de pleno derecho la resolución de esta compraventa, sin más trámite que el requerimiento Notarial o Judicial a que se refiere el artículo 1504 del Código Civil, volviendo la finca enajenada a la vendedora y haciendo ésta suyas, las cantidades percibidas en concepto de indemnización por daños y perjuicios. Domicilio de la deudora para requerimientos y notificaciones, el dicho en la intervención. Para demostrar el pago de las cantidades aplazadas y hacerlo constar así en el Registro de la Propiedad sirviendo de carta de pago, bastará que la parte compradora o las personas que de ella traigan causa, justifiquen mediante acta notarial, con certificación bancaria acreditativa del pago de los mencionados pagarés, así como de los ingresos mensuales en la cuenta número (...), en Bankinter, señalada por la vendedora en este acto para ello” (...)

Segundo. Por parte del representante de la mercantil Medit Bomar S.L. se ha podido comprobar que la sociedad compradora había abonado el importe de todos y cada uno de los pagarés en los tiempos pactados, si bien, respecto de los vencimientos mensuales acordados (142 mensualidades, con vencimiento, el primero, el día 15 de marzo de 2015, y los demás sucesivamente), desde el mes de junio de 2025, se ha dejado de ingresar en la cuenta de Bankinter designada a tal fin, el importe de los citados vencimientos mensuales, debiéndose hacer pago de los mismos Don Francisco José Molina Bonilla, representante de la mercantil Medit Bomar S.L., para poder cubrir el pago del préstamo hipotecario, que sigue gravando el bien transmitido (...)

Tercero. Por tal motivo, y ante el incumplimiento de pago de las mensualidades pactadas, las últimas 4 (ahora seis), su mandante procedió, en fecha 1 de octubre de 2025, a otorgar Escritura Pública de Acta de Notificación y Requerimiento ante el Notario de El Ejido Don Alfonso Rodríguez García, al objeto de que se notifique a las mercantiles Proyectos Inmobiliarios Bonejido S.L. y Zerinthia Asistencia Jurídica S.L., en la persona de su legal representante Don J. A. R. S. o persona con la que en su caso se extienda la Diligencia, que dado el incumplimiento de la parte compradora “Proyectos Inmobiliarios Bonejido S.L.” de no hacer el pago de las últimas 4 mensualidades (ya seis) pactadas en el contrato de compraventa y en virtud de lo estipulado en la Cláusula Tercera del mismo sobre la condición resolutoria pactada, se le comunica y así se le notifica la resolución del contrato de compraventa a todos los efectos y en especial al objeto de poder conseguir la reinscripción de la finca a favor del vendedor.

No obstante ello, y por indicación de la propia parte vendedora que insta el requerimiento, sus mandantes Medit Bomar S.L., ofrecen a la compradora el plazo de 10 días naturales desde la práctica de la notificación, para que se avenga al pago de la cantidad adeudada, con la expresa advertencia de que, en caso de no realizarse el pago en el nuevo plazo de gracia que se le otorga, la vendedora ya, desde dicho momento, le notifica, para tal caso, la resolución de la citada compraventa.

Transcurridos los días de gracia otorgados por Medit Bomar S.L. para que se hiciese pago de las cantidades adeudadas, no se ha producido dicho pago, ni el deudor ha comparecido ante Notaría para hacer manifestación de tipo alguno, y, por tanto, no ha habido por su parte oposición a la citada Resolución Contractual (...).

Cuarto. Con fecha 3 de noviembre de 2025, se presenta por F. J. M. B. ante el Registro de la Propiedad Número Dos de El Ejido, primera copia de la escritura de compraventa autorizada por el Notario de El Ejido Don Alfonso Rodríguez García el día 17 de febrero de 2015, bajo el n.º 174 de su Protocolo, acompañada de Acta de Notificación y Requerimiento autorizada por el mismo Notario el día 1 de octubre de 2025, bajo el n.º 2.229 de su protocolo, en la que consta diligencia extendida con fecha 2 de octubre de 2025, presentación que se realiza al objeto de solicitar la reinscripción de la Finca n.º 106.907 del Registro de la Propiedad Número Dos de El

Ejido, en favor del vendedor, como consecuencia del juego de la condición resolutoria expresamente pactada conforme al artículo 1504 del Código civil y artículo 59 del Reglamento Hipotecario.

Quinto. Por Resolución de fecha 21 de noviembre de 2025, el registrador titular del Registro de la Propiedad Número Dos de El Ejido, acuerda calificar negativamente el Acta de Notificación y Requerimiento de fecha 1 de octubre de 2025, antes referida, determinando, en la citada calificación negativa:

“Se suspende la práctica de la Inscripción solicitada por no acompañarse 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)” (...).

Sexto. Pues bien, ante dicha Calificación Negativa, considera la parte recurrente, que el Sr. Registrador, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta la actual doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y jurisprudencia sobre los requisitos para la reinscripción de un inmueble a favor del vendedor como consecuencia del cumplimiento de la condición resolutoria, en caso de impago, pactada expresamente en el contrato de compraventa y debidamente inscrita en el registro de la propiedad.

En efecto, no puede existir controversia que, producida la falta de pago del precio aplazado en contrato y recogida como cláusula resolutoria del mismo, en virtud de la Condición Resolutoria pactada entre las partes e inscrita en el Registro de la Propiedad, otorgando eficacia frente a terceros, se produce la resolución contractual, debiendo recordar los términos de los artículos 1504 del Código Civil “En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiese estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aún después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente, o por acta notarial.

Hecho el requerimiento, el juez no podrá concederle nuevo término”, y del artículo 59 del Reglamento Hipotecario: “Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiera estipulado que por falta del pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor”.

Por tanto, en el presente supuesto, es clara la resolución contractual en virtud de la normativa citada.

Ahora bien, el Registrador suspende la inscripción (reinscripción de la finca a nombre del vendedor) por no acompañarse el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe recibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponde, por subrogación real a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario).

Manifiestamos expresamente que no es necesario, en este supuesto actual, realizar consignación alguna y ello porque viene recogido en el contrato de compraventa de la finca, en la Condición Resolutoria pactada, que, en caso de falta de pago de las cantidades aplazadas, se producirá la resolución de pleno derecho de la compraventa “...volviendo la finca enajenada a la vendedora y haciendo ésta suyas, las cantidades percibidas en concepto de indemnización por daños y perjuicios”.

Es decir, se pacta, en cuanto a las consecuencias de la resolución contractual que se produce, una cláusula penal consistente en que el vendedor hará suyas las cantidades percibidas en concepto de indemnización de daños y perjuicios, y esta cláusula no es susceptible de moderación judicial, como después se argumentará, y por tanto, una vez producida la resolución contractual por incumplimiento de la compradora, debe revertir la

propiedad a la vendedora, debiendo tener efectos frente a terceros al estar inscrita la condición resolutoria en el registro de la propiedad.

Séptimo. A los efectos de justificación del planteamiento de esta parte y fundamento jurídico del presente recurso, además de la jurisprudencia que después se alegará, hay que traer a colación la Resolución de 27 de Febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que venía a establecer en su Fundamento Jurídico Quinto:

“5. Otro requisito exigido es que también deberá incorporarse, o acompañarse al requerimiento, el documento que acredite haberse consignado en 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 175.6.2 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 175.6.1 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 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 en determinados casos. 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). Ahora bien, conforme la jurisprudencia y doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable, tal como consta en la escritura. En efecto, la última jurisprudencia ha aceptado la posibilidad de que, por pacto entre las partes, pueda admitirse la renuncia del comprador a la moderación de la cláusula penal (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de abril de 2014, 2 y 24 de octubre de 2017 y 14 de febrero de 2018), según las cuales, de una interpretación correcta del artículo 1154 del Código Civil, ha de extraerse que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión, en el entendimiento de que el referido precepto sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente).

Este criterio ha sido reiterado por la Sentencia del Tribunal Supremo número 341/2020, de 23 de junio, que con cita de otras anteriores (las número 325/2019, de 6 de junio, y 57/2020, de 28 enero) pone de relieve que «es doctrina constante de esta Sala que cuando la cláusula penal está establecida para un determinado incumplimiento, aunque fuera parcial o irregular, no puede aplicarse la facultad moderadora del artículo 1154 del Código Civil si se produce exactamente la infracción prevista; o por decirlo con otras palabras, que la moderación procede cuando se hubiera cumplido en parte o irregularmente la obligación para cuyo incumplimiento total la pena se estableció, de modo que, como afirma la doctrina, la finalidad del repetido artículo no

reside en resolver la cuestión de si se debe rebajar equitativamente la pena por resultar excesivamente elevada, sino en interpretar que las partes, al pactar la pena, pensaron en un incumplimiento distinto del producido”.

Así pues, la moderación judicial de la pena estaría prohibida y la aplicación del artículo 1154 del Código Civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente.

En el presente supuesto, las partes han pactado la pena en su integridad (haciendo la vendedora suyas las cantidades percibidas en concepto de indemnización de daños y perjuicios), al incumplimiento de una obligación concreta (la falta de pago de tres cualesquiera de los vencimientos mensuales pactados).

En definitiva, se ha de señalar al respecto que las partes han pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de las obligaciones garantizadas, el vendedor hará suyas las cantidades percibidas, y han convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, total, irregular o tardío de tales obligaciones por el comprador, de manera que no habrá lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código Civil, ni a la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1154 del mismo Código. Así mismo se destaca que la compradora ha aceptado la cláusula penal, que se entiende proporcionalidad y adecuada, a la vista de la ventaja que para la compradora supone el aplazamiento de pago pactado, sin devengar intereses remuneratorios en favor de la vendedora, así como los perjuicios que sufriría esta por la falta de cobro del pago aplazado del precio de la compraventa en el plazo para ello pactado y por la falta de cumplimiento por la compradora de las restantes obligaciones garantizadas.

Estas consideraciones son las que se entienden, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia conformadoras del criterio que establece que el juez no podría moderar la pena cuando se produce el tipo de incumplimiento previsto por las partes, lo que vendría a ser una lógica consecuencia del principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 del Código Civil) y del efecto vinculante de los pactos creados (“pacta sunt servanda”, ex artículo 1091 del Código Civil); de modo que no se puede moderar una cláusula penal convenida por las partes al amparo del artículo 1154 si, precisamente, la pena pactada se ha previsto para sancionar el incumplimiento parcial o deficiente producido.

En consecuencia, dándose tales circunstancias, en vía de principios, no es precisa la consignación.

Octavo. Finalmente, señalar la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de septiembre de 2021, que mantenía que es doctrina pacífica y reiterada que el cumplimiento de una condición resolutoria inscrita tiene efecto retroactivo y virtualidad para fundamentar, además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los asientos posteriores, sin necesidad del consentimiento de sus titulares. Y ello porque los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por la previa inscripción de la condición resolutoria, en el sentido de quedar subordinados sus derechos a las resultas del eventual incumplimiento de la obligación de satisfacer la contraprestación que corresponde al adquirente en virtud del contrato en que se estableció la condición resolutoria. La resolución produce sus efectos ex tunc y no ex nunc (sentencias de 17 de junio de 1986 y 638/2002, de 21 de junio), de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador o adquirente determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traigan causa de ese dominio o derecho resuelto (arts. 513, n.º 6, 529 y 1124 CC, y 11 y 107 LH, RRDGRN 1 de abril de 2011 y 24 de julio de 2014), incluidos los embargos trabados sobre la finca.

De la citada sentencia y en cuanto al piano de la reinscripción a favor del vendedor, en principio y conforme al artículo 59 del Reglamento Hipotecario se deduce que, en el caso de la inscripción del comprador sujeto a la resolución, parece que no es exigible la consignación del precio porque tal consignación solo la exige la reglamentación

hipotecaria cuando se trata de proteger los derechos de terceros cuyos asientos han de ser cancelados, como resulta paladinamente del artículo 175 regla 6 del Reglamento Hipotecario, que solamente la exige para la cancelación de ventas o de derechos reales posteriores.

No obstante, hemos de señalar que, como la Dirección General ha establecido, la consignación es un requisito exigido con carácter general para la reinscripción del dominio a favor del vendedor. Este requisito se justifica, según el Centro Directivo, porque 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 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.

Sin embargo, se ha de señalar que si la retrocesión del dominio se ha producido (ya que el efecto resolutorio depende del incumplimiento y la notificación, pero no del incumplimiento, la notificación y la devolución de lo percibido), y esto es un hecho que resulta del cumplimiento de los requisitos del artículo 59 del Reglamento, esta mutación jurídico real derivada de la retroacción dominical es lo que el Registro debería publicar, porque es ajeno al Registro si las partes han cumplido o no sus obligaciones de restituirse recíprocamente sus obligaciones, del mismo modo que el carácter aplazado del precio queda hoy al margen del Registro y porque en caso de condición resolutoria la restitución lo es de la cosa, de su posesión, porque el dominio no hay que restituirlo.

Por último, hay que hacer referencia a la cancelación de cargas posteriores a la compraventa con condición resolutoria que se examina en el artículo 175 regla 6, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario.

Dice el párrafo primero de la regla sexta que “las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto”, y el párrafo segundo establece que “si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación”.

No hay en los textos legales referencia alguna a la hora de hablar de la cancelación a la necesidad de demandar (o citar o notificar o que conste anotación preventiva de demanda) a los titulares de asientos posteriores. Por otro lado, vale la pena destacar cómo el Reglamento se ocupa de un tema que habría de ser marginal: la consignación.

La propia Sentencia citada, en su apartado 3.1, reconoce como doctrina pacífica que el cumplimiento de la condición resolutoria tiene virtualidad para fundamentar, “además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los asientos posteriores, sin necesidad del consentimiento de sus titulares”.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el artículo 324 de la Ley Hipotecaria que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación.

Concurre legitimación en el compareciente en su condición de administrador representante de la mercantil vendedora, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento.

IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 1091, 1123, 1124, 1255, 1295 y 1504 del Código Civil, 3, 10, 11, 18 y 38 de la Ley Hipotecaria; 56, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1982, 30 de octubre de 1983, 16 y 17 de septiembre y 21 de noviembre de 1987, 19 de enero, 4 de febrero, 21 de marzo y 27 de abril de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero, 2 y 30 de marzo y 8 de mayo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000, 8 de abril de 2005, 27 de junio y 4 de julio de 2006, 7 de mayo de 2012, 16 de abril y 21 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 18 de junio de 2015, 13 de septiembre de 2016, 25 de enero y 2 y 24 de octubre de 2017, 14 de febrero y 3 de abril de 2018, 8 de marzo y 6 de junio de 2019, 28 de enero y 17 y 23 de junio de 2020, 21 de septiembre de 2021 y 20 de abril de 2022, y de, Sala Tercera, 22 de mayo de 2000 y 31 de enero de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 y 18 de junio y 27 de septiembre de 1962, 16, 23 y 29 de diciembre de 1963, 11 de enero de 1964, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000, 15 de noviembre de 2005, 27 de junio de 2006, 19 de junio de 2007, 23 de enero de 2008, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero y 27 de junio de 2012, 10 de enero, 17 de mayo, 10 de julio y 5 de septiembre de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero, 25 de septiembre y 16 de diciembre de 2015, 4 de enero, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016, 29 y 31 de mayo, 9 de junio, 5 de julio y 4 de agosto de 2017, 5 de marzo de 2018 y 16 de enero y 29 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo y 10 de junio de 2020, 15 de enero, 11 y 26 de mayo y 28 de septiembre de 2021, 21 de febrero y 18 de septiembre de 2023 y 15 de febrero y 11 de diciembre de 2024. En su virtud,

Al Registro de la propiedad número dos de El Ejido para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito: Que habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlos, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la Calificación Negativa del Registro de la Propiedad Numero Dos de El Ejido, respecto del Acta de Notificación y Requerimiento de fecha 1 de octubre de 2025, autorizada por el Notario de El Ejido Don Alfonso Rodríguez García, bajo el n.º 2.229 de su Protocolo, debiéndole dar la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dice resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de reinscripción a favor del vendedor de compraventa instrumentada a través de la escritura pública de compraventa autorizada por el Notario de El Ejido Don Alfonso Rodríguez García el día 17 de febrero de 2015, bajo el n.º 174 de su Protocolo, respecto a la finca 106.967, Tomo 2954; Libro 1845; Folio 60; Inscripción 3.ª del Registro de la Propiedad Número Dos de El Ejido».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 29 de diciembre de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1123, 1154, 1445 y 1504 del Código Civil; 9, 18, 23 y 82 de la Ley Hipotecaria; 51, 59 y 175.6.ª del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de febrero de 1988, 28 de marzo de 2000, 25 de enero de 2012, 10 de julio de 2013, 10 de diciembre de 2015, 10 de

febrero de 2016, 5 de julio de 2017, 10 de octubre de 2018 y 16 de enero y 29 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2020, 22 de diciembre de 2021 y 27 de febrero de 2025, y las que en ellas se citan.

1. En el presente caso, y en cuanto al fondo del recurso, mediante los títulos presentados, junto con los documentos que los acompañan, se pretende por el ahora recurrente la reinscripción de la finca en cuestión a favor del vendedor, sin que proceda consignación de importe alguno por parte del vendedor –y recurrente– al venir expresamente pactado que las cantidades percibidas hasta el incumplimiento las hará suyas la vendedora, en caso de incumplimiento por la compradora, como cláusula penal en concepto de daños y perjuicios; todo ello, como consecuencia de resolución del contrato de compraventa por cumplimiento de la condición resolutoria pactada, tal y como se ha expresado en los antecedentes de hecho de la presente Resolución.

2. Presentada la documentación referida en el Registro, el registrador suspende su inscripción porque, en esencia, a su juicio, y según se deduce de su nota de calificación, existiendo titulares de anotaciones de embargo posteriores a la compra sujeta a condición resolutoria, dichos titulares no sólo pueden, sino que deben ser citados por el notario en el acta de notificación y requerimiento, para alegar lo que a su derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución, de modo que para que la resolución de la compraventa despliegue toda su eficacia es necesario que se 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), o que los acreedores al menos hayan sido citados en el acta de resolución, lo que en el caso objeto de este expediente, no se ha efectuado.

3. El interesado y recurrente viene a sostener por el contrario, en esencia, y según se deduce de su escrito de recurso en los términos expuestos en los hechos, la posibilidad de reinscripción de la finca en cuestión a favor del vendedor, sin que proceda consignación de importe alguno por parte del vendedor al venir expresamente pactado en la escritura de compraventa, y así constar en el registro, que las cantidades percibidas hasta el incumplimiento las hará suyas la vendedora, en caso de incumplimiento por la compradora, como cláusula penal en concepto de daños y perjuicios, procediendo asimismo la cancelación de asientos posteriores, sin necesidad del consentimiento de sus titulares; todo ello, como consecuencia de resolución del contrato de compraventa por cumplimiento de la condición resolutoria pactada, según se expone en los antecedentes de hecho siguientes a la vista del expediente obrante en esta Dirección General.

4. El objeto de este expediente consiste en determinar si, consecuencia de resolución de contrato de compraventa por cumplimiento de la condición resolutoria pactada e inscrita, cabe sin más reinscripción a favor del vendedor de la finca en su día transmitida, sin que proceda consignación de importe alguno por parte del vendedor al resultar expresamente pactado que las cantidades percibidas hasta el incumplimiento las hará suyas la vendedora, en caso de incumplimiento por la compradora, como cláusula penal en concepto de daños y perjuicios, así como la cancelación de asientos posteriores.

5. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo en estos casos que para llevar a cabo la reinscripción a favor del vendedor se precisa por parte de éste la consignación de las cantidades percibidas, aunque se hubiera pactado e inscrito cláusula penal y haya o no terceros posteriores; terceros que, por otra parte, en el caso del presente expediente sí existen. No es obstáculo para ello por tanto dicha cláusula penal ya que, además de estar sujeta a moderación judicial conforme al artículo 1154 del Código Civil, caso de estar inscrita su finalidad es la de advertir a posibles terceros, titulares de derechos posteriores, del efecto subrogatorio que sobre el precio a devolver puedan tener sus derechos, llamados como están éstos a extinguirse en caso de producirse la

resolución de la venta. No se acredita en el presente expediente la consignación en establecimiento bancario o caja oficial del importe percibido por el transmitente que haya de ser devuelto al adquirente, o en su caso corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos posteriores sobre la finca, y ello aunque en el contrato se haya pactado cláusula penal, no cabe detracción alguna de la cantidad que deba ser consignada. Asimismo, y existiendo anotaciones de embargo contra el comprador en el caso que nos ocupa, no cabe cancelación de los mismos si no se acredita la consignación de las cantidades que han de ser devueltas al comprador.

6. Recordando una vez más la doctrina sentada por este Centro Directivo sobre condición resolutoria explícita (véanse Resoluciones señaladas en los «Vistos»), la reinscripción del inmueble en favor del vendedor, como consecuencia del ejercicio de la facultad de resolución pactada al amparo de los artículos 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario, está sujeta a determinados requisitos para salvaguardar la posición jurídica de las partes. Estos requisitos, expresados, entre otras, en las Resoluciones de 25 de enero de 2012 y de 16 de enero de 2019, se resumen así: «(...) 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».

Por tanto, y a tenor de lo anterior, uno de los requisitos necesarios para que opere la reinscripción derivada del automatismo de la condición resolutoria explícita ex artículos 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario es la aportación del documento en que se acredite que el vendedor ha consignado el importe que haya de ser devuelto al adquirente o que corresponda, por subrogación real, a los titulares de

derechos extinguidos por la resolución, como exige el artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario, radicando el fundamento de este requisito en que, cuando se resuelve un contrato, se ha de proceder a la restitución de prestaciones (artículo 1123 del Código Civil), añadiéndose que «(...) 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)». Asimismo, existiendo en el caso que nos ocupa titulares de anotaciones de embargo posteriores dichos titulares deben ser citados por el notario en el acta de notificación y requerimiento, para alegar lo que a su derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución, lo que en el caso objeto de este expediente, no se ha efectuado. La reinscripción en el registro de la propiedad a favor del vendedor exige por tanto consignación de las cantidades por aquél percibidas, consecuencia de los efectos *ex tunc* que en relación a la restitución de prestaciones determina el artículo 1123 del Código Civil, exigible en todo caso y también en caso de existencia de titulares de cargas posteriores, como es el caso del presente expediente.

En definitiva, en todo caso de reinscripción como consecuencia de la resolución de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita, al amparo del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, es necesaria la consignación del importe que haya de ser devuelto al adquirente o –si hubiera cargas posteriores– que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario), consignación que en el caso resuelto por la presente, y por lo que resulta del expediente, no se ha producido.

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, 23 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.