

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15529 *Resolución de 14 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra el contenido de una certificación de nota de despacho emitida por el registrador de la propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, en la que consta la negativa a la práctica de la inscripción de una condición resolutoria explícita de una compraventa de un asiento anterior, haciendo modificación de los asientos registrales posteriores.*

En el recurso interpuesto por don J. G. C., doña J. M. V. G., doña M. R. S. C. y doña N. P. y don R. B. S. contra el contenido de una certificación de nota de despacho emitida por el registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, en la que consta la negativa a la práctica de la inscripción de una condición resolutoria explícita de una compraventa de un asiento anterior, haciendo modificación de los asientos registrales posteriores.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de enero de 2021 por el notario de Santa María de Guía de Gran Canaria, doña María del Carmen Rodríguez Plácido, se otorgaba compraventa de una finca a favor de la entidad «Canarobra, SL» por un precio de 415.000 euros, del cual se aplazaba la totalidad para el pago del mismo en cuotas mensuales, y se garantizaba con condición resolutoria por la que: «Las partes conceden a la falta de pago de todo, de dos cuotas consecutivas o alternativas o de la última de las referidas cuotas, del precio aplazado dentro del plazo establecido, el carácter de condición resolutoria expresa, en los términos de los artículos mil quinientos cuatro del Código civil, once de la Ley Hipotecaria y cincuenta y nueve de su reglamento. Por lo tanto, la falta de pago del precio aplazado en los plazos convenidos en la forma reseñada, dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta compraventa (en su caso, con pérdida para la parte compradora de todas las cantidades pagadas a cuenta hasta ese momento), sin embargo, para que tenga lugar la resolución será preciso que la arte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial en el siguiente domicilio [...] con concesión de nuevo plazo de quince días naturales, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta, se entenderá resuelta la compraventa».

Mediante acta autorizada el día 11 de noviembre de 2024 por el notario de Gáldar, don Roberto Baltar González, se requirió por los vendedores a la compradora «Canarobra, SL», para el pago íntegro de las cantidades correspondientes a las mensualidades de «julio, agosto, octubre y noviembre de 2024», e igualmente la de diciembre de 2024 y enero de 2025, siendo la cantidad adeudada, en ese momento, de 310.000 euros.

En el procedimiento de juicio ordinario número 61/2025, en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Santa María de Guía de Gran Canaria, se instaba por los vendedores, frente a las entidades «Canarobra, SL» y «Galdarobra, SL», resolución de la compraventa por el impago del precio. En atención al impago esencial del precio, las partes acordaban la resolución del contrato de compraventa poniendo fin al citado procedimiento.

Mediante escritura autorizada ante la misma notaria de Santa María de Guía de Gran Canaria el día 15 de octubre de 2025, se otorgaba por vendedores y causahabientes de estos, y la entidad compradora, la resolución de la citada compraventa, y reinscripción de la finca vendida a favor de la parte vendedora, reteniendo los vendedores las cantidades percibidas y liberando del pago de otras a la compradora, y restituyendo la posesión física y jurídica de la finca a la vendedora. En dicha escritura se expresaba lo siguiente: «Canarobra SL no ha inscrito nunca su derecho en el Registro de la Propiedad, manteniéndose la titularidad registral a nombre de los vendedores y la compraventa ha sido resuelta por incumplimiento, renunciando expresamente a presentar a inscripción la escritura de 29 de enero de 2021 antes reseñada ni título derivado ni a transmitir o gravar la finca por este título, facultando al notario para notificar al Registro».

En el historial registral de la finca constaban los siguientes asientos sobre la citada finca:

- inscripción 4.^a, de 2 de marzo de 2021, relativa al título de adquisición de los vendedores reseñados, que lo fue por disolución de comunidad.
- inscripción 5.^a, de 14 de enero de 2025, relativa a apertura de folio real electrónico, y cancelación por caducidad de las limitaciones de la junta de compensación.
- inscripción 6.^a, de 3 de diciembre de 2025, relativa a la inscripción de la escritura de compraventa citada de 29 de enero de 2021, en la que constaba sobre la condición resolutoria lo siguiente: «No se inscribe la condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado porque: primero, el eventual asiento de condición resolutoria debería cancelarse, de conformidad con el párrafo segundo artículo 82 de la Ley Hipotecaria, toda vez que han transcurrido tres meses desde la fecha del último pago, sin que se haya hecho constar en el Registro, en dicho plazo, el ejercicio de la facultad resolutoria; y segundo, de conformidad con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2016, el documento presentado en el Diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho, razón por la cual el embargo presentado bajo el asiento 2611 del diario 2025 debe tener rango preferente a la condición resolutoria que se documenta en el título que motiva este asiento, presentado bajo el asiento 4024 del diario 2025, toda vez que fue presentado antes, siendo necesaria para su anotación la previa inscripción de la compraventa que ahora se practica, no así de la condición resolutoria, resultando además que se ha consumado la condición resolutoria con la resolución del contrato de compraventa, según consta del título presentado bajo el asiento 3600 del diario 2025, presentado también con posterioridad al embargo citado».
- presentado a las 9:00 horas del 3 de diciembre de 2025, anotación preventiva de embargo de 4 de abril de 2025, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en reclamación de 414.091,46 euros, que había sido anteriormente presentado el 14 de agosto de 2025, y el asiento prorrogado; presentada de nuevo en fechas sucesivas, suspendiéndose la inscripción por no aparecer la finca inscrita a nombre de la sociedad embargada; ahora, a la presentación de la citada escritura de compraventa de 3 de diciembre de 2025, con esta misma fecha, se practica anotación preventiva del embargo citado con letra A.
- inscripción 7.^a, de 10 de diciembre de 2025, por la que, en virtud de la escritura de fecha 15 de octubre de 2025, subsanada por diligencia de fecha 4 de diciembre de 2025 –relativa a subsanación del juicio de suficiencia–, de resolución de la compraventa, se cancela la inscripción 6.^a y declara vigente la 4.^a, volviendo la titularidad de la finca a nombre de los originarios vendedores. Esta escritura de resolución de compraventa, había sido presentada a las 14:25 horas del día 15 de octubre de 2025, y posteriormente completada con la diligencia que se presenta el mismo día 4 de diciembre de 2025.

II

Solicitada certificación del Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, fue objeto de emisión de certificación el día 23 de diciembre de 2025, notificada el mismo 23 de diciembre de 2025, que, a continuación, se transcribe en lo pertinente:

«Certifico,

Calificado el precedente documento, escritura de veintinueve de enero del año dos mil veintiuno, ante Doña María del Carmen Rodríguez Plácido, Notario de Santa María de Guía, número 170/2021 de protocolo, presentada a las catorce horas y dos minutos del día 18/11/2025, asiento 4024 del Diario 2025, tras examinar los antecedentes del Registro, inscribo Finca 29375 de Galdar, CRU: 35001000063220, inscripción 6.^a, con el siguiente texto literal del acta de inscripción: En su virtud, a favor de la entidad mercantil de carácter unipersonal "Canarobra, SL", inscribo el dominio de esta finca, por título de compra.

Suspendiendo la manifestación "la edificación incumple el retranqueo delantero exigido en la normativa IN de aplicación" por no resultar previamente inscrito en este Registro y no resultar acreditado por ninguno de los medios admitidos en Derecho de conformidad con lo establecido en los artículos 20 y 201.2 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota [...]

Advertencia. No se inscribe la condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado porque: primero, el eventual asiento de condición resolutoria debería cancelarse, de conformidad con el párrafo segundo artículo 82 de la Ley Hipotecaria, toda vez que han transcurrido tres meses desde la fecha del último pago, sin que se haya hecho constar en el Registro, en dicho plazo, el ejercicio de la facultad resolutoria; y segundo, de conformidad con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2016, el documento presentado en el Diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho, razón por la cual el embargo presentado bajo el asiento 2611 del diario 2025 debe tener rango preferente a la condición resolutoria que se documenta en el título que motiva este asiento, presentado bajo el asiento 4024 del diario 2025, toda vez que fue presentado antes, siendo necesaria para su anotación la previa inscripción de la compraventa que ahora se practica, no así de la condición resolutoria, resultando además que se ha consumado la condición resolutoria con la resolución del contrato de compraventa, según consta del título presentado bajo el asiento 3600 del diario 2025, presentado también con posterioridad al embargo citado.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 18/11/2025 Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Certifico que ha sido verificada la Diligencia de Presentación y Pago Modelo 600 que se acompaña al título precedente, con CSV: [...].»

El día 26 de enero de 2026, se expide certificación aclaratoria de la anterior del contenido siguiente:

«Certifico

Consultados los antecedentes del Registro, se procede por la presente a aclarar la certificación de despacho por mí firmada el día 03 de Diciembre de 2.025 en el sentido de que por error material se suspendió en el despacho de la escritura de veintinueve de enero del año dos mil veintiuno, ante Doña María del Carmen Rodríguez Plácido, Notario de Santa María de Guía, número 170/2021 de protocolo, la manifestación de que "la edificación incumple el retranqueo delantero exigido en la normativa IN de aplicación" por no resultar previamente inscrito en este Registro y no resultar acreditado por ninguno de

los medios admitidos en Derecho de conformidad con lo establecido en los artículos 20 y 201.2 de la Ley Hipotecaria”, cuando dicha manifestación figuraba ya en su historial registral, por lo que, debe entenderse como no puesta dicha suspensión y, consecuentemente, el pie de recurso, lo que aclaro por la presente.»

III

Contra la certificación, don J. G. C., doña J. M. V. G., doña M. R. S. C. y doña N. P. y don R. B. S. interpusieron recurso el día 15 de enero de 2026 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaban lo siguiente:

«Motivos

Primero. [...]

Segundo. El 15/12/2025 el recurrente abonó y recogió en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, la Escritura de Resolución de la compraventa de 29/01/2021, firmada el 15/10/2025 en la notaría de Doña María del Carmen Rodríguez Plácido bajo su protocolo 2201 en Santa María de Guía, la cual, según la calificación registral de 10/12/2025, quedó inscrita en la inscripción 7 a haciéndose constar expresamente:

“Calificado el precedente documento que lo es, copia electrónica de una escritura autorizada el quince de octubre de dos mil veinticinco por el notario de Santa María de Guía, doña María del Carmen Rodríguez Plácido, número 2201 de protocolo, Subsanaada mediante diligencia autorizada por el notario de Guía, doña María del Carmen Rodríguez Plácido, el día cuatro de diciembre de dos mil veinticinco; que fue presentada telemáticamente a las 14:25 horas del día quince de diciembre de dos mil veinticinco, asiento 3600/2025.

Se aporta en forma papel primera copia de la propia escritura en unión de diversas cartas de pago –modelo 600– el día treinta y uno de octubre de dos mil veinticinco. Habiéndose despachado el asiento 2611/2025 que impedía el despacho de este asiento el tres de los corrientes, se prorroga su vigencia de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria. Se aporta vía telemática el cuatro de los corrientes, la diligencia de subsanación relacionada; y tras examinar los antecedentes del registro, inscribo en la finca N.º 29375 del municipio de Galdar con CRU 35001000063220, inscripción con el siguiente texto literal del acta de inscripción: En su virtud cancelo la inscripción 6.ª por resolución de la compraventa que la motivó, quedando en consecuencia vigente la inscripción 4.ª titularidad de la finca que de ella resulta a favor de los Don J. G. C., Doña J. M. V. G., Doña M. R. S. C., Doña N. P. B. S. y Don R. B. S. en cuanto a una mitad indivisa con carácter ganancial.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 15/10/2025, pendiente de liquidar 15/10/2025, suspendida calificación 15/10/2025, aportada documentación 31/10/202.

Esta calificación registral no describe la “inscripción 6” ni el contenido y alcance de la misma y de la anotación preventiva de embargo letra A, motivo por el que el recurrente solicita certificación registral que fue entregada el día 23/12/2025 [...]

Tercero. Por la certificación registral de 23/12/2025, la parte recurrente tuvo conocimiento del contenido de la inscripción 6.ª de la finca registral 29375, a la que alude la referida calificación registral y que recoge expresamente:

“Inscripción 6.ª CRU: 35001000063220 urbana: Descrita en la 5.ª donde consta su referencia catastral. Sujeta a las afecciones fiscales que le atañen y según el título libre de arrendamientos. Los cónyuges A. B. D. y M. R. S. C., y los cónyuges J. G. C. y J. M. V. G., tienen inscrita esta finca, por mitades indivisas, con carácter ganancial, conforme a la inscripción 4% y dichos titulares, manifestando que esta finca no se ha materializado en la Reserva de Inversiones de Canarias, la venden a la mercantil de carácter

unipersonal Canarobra SL, de nacionalidad española, con domicilio en Gáldar, calle [...]; constituida en escritura autorizada en Santa María de Guía, ante la notaria de Guía, María del Carmen Rodríguez Plácido, el día catorce de enero de dos mil quince, con el número cuarenta y tres (43) de protocolo. CIF [...] Inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia al Tomo 2103, Folio 9, Hoja GC49142, representada en este acto por su Administrador único don S. M. J. M. DNI [...], cuyo nombramiento y facultades resultan de la propia escritura de constitución de la entidad antes relacionada, estando suficientemente facultado a juicio del Notario autorizante de la escritura que se inscribe, todo ello por precio de [...] cantidad que queda totalmente aplazada y que será abonada en la siguiente forma: Cuarenta y ocho (48) cuotas mensuales de cada uno de ellas, mediante dos (2) transferencias bancarias mensuales por importe de [...] cada una de ellas, una a la cuenta número [...], cuyo titular es Don A. B. D., y la otra a la cuenta número cuyo titular es Don J. G. C.; siendo la primera cuota a abonar en el mes de febrero de dos mil veinte y uno y la última cuota en el mes de enero de dos mil veinticinco. Ya la última cuota en el mes de febrero de dos mil veinticinco por importe de doscientos noventa y cinco mil euros (295000 €), mediante dos (2) transferencias bancarias por importe de [...] cada una de ellas, a las mismas cuentas reseñadas anteriormente. Dichas cuotas deben ser abonadas entre los días uno (1) al cinco (5) de cada mes. No obstante, la parte compradora podrá abonar parte o la totalidad del precio aplazada anticipadamente en cualquier momento que lo considere oportuno. Condición resolutoria: Las partes conceden a la falta de pago de todo, de dos cuotas consecutivas o alternativas o de la última de las referidas cuotas, del precio aplazado dentro del plazo establecido, el carácter de condición resolutoria expresa, en los términos de los artículos mil quinientos cuatro del Código civil, once de la Ley Hipotecaria y cincuenta y nueve de su reglamento. Por lo tanto, la falta de pago del precio aplazado en los plazos convenidos en la forma reseñada, dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta compraventa (en su caso, con pérdida para la parte compradora de todas las cantidades pagadas a cuenta hasta ese momento), sin embargo, para que tenga lugar la resolución será preciso que la parte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial en el siguiente domicilio [...] con concesión de nuevo plazo de quince días naturales, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta, se entenderá resuelta la compraventa. El comprador se obliga a mantener el domicilio en la dirección indicada anteriormente. A los fines de la presente condición resolutoria por tanto las partes pactan de común acuerdo y de forma expresa, que la no contestación, la no recogida de la correspondiente notificación o la inexistencia de persona alguna en el domicilio indicado, no impedirá la plena efectividad de resolución y el acta notarial donde así se constate será suficiente para que se entienda resuelta la compraventa, y en su caso puedan ejercitarse las acciones judiciales pertinentes. Satisfecho en su totalidad el precio aplazado podrá la parte adquirente cancelar la condición resolutoria inscrita de modo alternativo: a) Mediante escritura de carta de pago, b) Mediante acta notarial que acredite por la parte compradora justificación de pago del precio aplazado mediante certificación bancaria de todas las transferencias pactadas.

Extinción de la facultad resolutoria. La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuere ejercitada en el plazo de los tres meses, a contar desde la fecha de pago del último de los abonos estipulados en la presente escritura, y si, transcurrido dicho plazo, no constare su ejercicio en el Registro de la Propiedad, podrán la parte compradora o el propietario de las fincas alegar el pago o solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria. Se acta la solidaridad del crédito, circunstancia que se traslada a la condición resolutoria pactada, haciéndose constar que en un supuesto como el presente en que la obligación garantizada es mancomunada, conjunta o en mano común.

De nuestro ordenamiento jurídico resulta que este tipo de obligaciones se caracterizan por la necesaria acción conjunta de todos los acreedores para su ejercicio frente al deudor (y sin perjuicio de la eventual existencia de actos aplicables exclusivamente entre los acreedores. De esta suerte sólo la acción conjunta de los

acreedores es admisible ya sea para exigir el pago de la prestación en que la obligación consista, ya sea para modificarla o transmitirla ya sea para extinguirla (artículo 1139 del Código civil).

Todo ello resulta de la voluntad de las partes, que han acordado expresamente la solidaridad del crédito.

En su virtud, a favor de la entidad mercantil de carácter unipersonal Canarobra SL, inscribo el dominio de esta finca, por título de compra.

No se inscribe la condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado porque: primero: el eventual asiento de condición resolutoria debería cancelarse, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 82 de la LH, toda vez que han transcurrido tres meses desde la fecha del último pago, sin que se haya hecho constar en el Registro en dicho plazo, el ejercicio de la facultad resolutoria; y segundo: de conformidad con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2016, el documento presentado en el Diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho, razón por la cual el embargo presentado bajo el asiento 2611 del diario 2025 debe tener rango preferente a la condición resolutoria que se documenta en el título que motiva este asiento, presentado bajo el asiento 4024 del diario 2025, toda vez que fue presentado antes, siendo necesaria para su anotación la previa inscripción de la compraventa que ahora se practica, no así de la condición resolutoria, resultando además que se ha consumado la condición resolutoria con la resolución del contrato de compraventa, según consta del título presentado bajo el asiento 3600 del diario 2025, presentado también con posterioridad al embargo citado.

Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de Santa Maria de Guía, doña Maria del Carmen Rodríguez Placido, el veintinueve de enero del año dos mil veintiuno, protocolo 170/2021, que ha sido presentada a las catorce horas y dos minutos del día dieciocho de noviembre del año dos mil veinticinco, según el asiento 4024 del diario 2025, Firmado digitalmente el tres de diciembre de dos mil veinticinco”.

La parte recurrente tuvo conocimiento fehaciente de la no inscripción de la condición resolutoria al obtener la citada certificación registral de 23/12/2025, según constancia documental, al no constar notificación directa a esta parte de dicha negativa parcial.

Esta inscripción 6.^a supone una incorrecta aplicación del principio de prioridad: el criterio “documentos necesarios para su despacho” no habilita inscripciones contrarias a la legalidad registral.

El Registrador apoya el despacho en la idea de que el embargo (asiento 2611/2025) “gana prioridad” también para documentos posteriores necesarios para su despacho (asiento 4024/2025).

Ese criterio, incluso cuando es admisible para salvar defectos de tracto, no permite:

- inscribir un derecho cuando el propio Registro conoce, por título presentado – asiento 3600/2025–, que dicho derecho está ya resuelto/consumada la condición resolutoria, ni
- crear un resultado registral incoherente con los principios hipotecarios (legalidad, especialidad y exactitud).

Dicho de otro modo: el art. 17 de la Ley Hipotecaria ordena el despacho, pero no convierte en inscribible lo que, por su propia causa y estado, no debe acceder (art. 18 Ley Hipotecaria).

La condición resolutoria no es un “añadido”, sino la garantía del precio aplazado. Inscribir la compraventa omitiendo la carga es crear una apariencia de solvencia falsa en el Registro.

La inscripción parcial ha generado una indefensión absoluta a la parte vendedora (hoy recurrente), permitiendo que un tercero (la entidad pública) embargue un bien que civilmente ya no pertenecía al deudor desde diciembre de 2024, al haberse resuelto la compraventa en los términos acordados en la escritura de compraventa y tal como se

desprende de la diligencia de cierre del acta de requerimiento 1447/2024 de notaria de Roberto Baltar.

Cuarto. Inexactitud registral por omisión de un elemento esencial del derecho inscrito: la condición resolutoria forma parte del contenido real del dominio.

El registrador afirma que la previa inscripción de la compraventa “es necesaria” para anotar el embargo, “no así” la condición resolutoria.

Sin embargo, la condición resolutoria (pactada en el título) no es un adorno: delimita el contenido y extensión del derecho del comprador. Inscribir un dominio sin reflejar una condición resolutoria pactada equivale a publicar un derecho distinto del realmente transmitido, afectando a:

- el principio de especialidad (determinación del derecho inscrito),
- la función de exactitud del Registro y
- la calificación de legalidad (art. 18 CH).

Y aquí, además, el propio registrador reconoce que la condición “se ha consumado” (asiento 3600/2025), lo cual agrava la contradicción: se inscribe un dominio (y se permite un embargo) sobre un derecho que el Registro ya sabe que está resuelto, como así consta en el Acta notarial de 11/11/2024.

Constando expresamente en dicha escritura el requerimiento de pago notarial de 11 de noviembre de 2024 que se le realizó a la entidad mercantil y el Decreto de admisión de la demanda presentada ante el Juzgado de Primera Instancia n.º Tres de Santa María de Guía, autos 61/2025.

Este consentimiento expreso de Canarobra, S.L. en el título de resolución elimina cualquier duda sobre la pérdida de su titularidad dominical, tal es así, que se recoge expresamente que la entrega de las llaves se realizó en el mes de julio de 2025.

En consecuencia, la subsistencia de una anotación preventiva de embargo derivada de apremio contra dicha mercantil, cuando la compraventa estaba resuelta desde el mes de diciembre de 2024, produce un resultado registral incompatible con los principios de tracto sucesivo y legitimación, y debe ser depurado conforme determine la Dirección General.

Quinto. La no inscripción de la condición resolutoria de la Escritura de compraventa de 29/01/2021, a la que se alude en la citada inscripción 6.ª dice expresamente:

“...No se inscribe la condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado porque: primero: el eventual asiento de condición resolutoria debería cancelarse, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, toda vez que han transcurrido tres meses desde la fecha del último pago, sin que se haya hecho constar en el Registro en dicho plazo, el ejercicio de la facultad resolutoria...”

Tal extremo no se ajusta a la realidad, dice la referida Escritura de compraventa y se recoge expresamente en la inscripción 6.ª:

“... Extinción de la facultad resolutoria. La acuitad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuere ejercitada en el plazo de los tres meses, a contar desde la fecha de pago del último de los abonos estipulados en la presente escritura, y si, transcurrido dicho plazo, no constare su ejercicio en el Registro de la Propiedad, podrán la parte compradora o el propietario de las incas ale ar el a o solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria...”

Es decir, se habla que el plazo de 3 meses para la extinción de la facultad resolutoria empieza a contar “desde la fecha de pago del último de los abonos estipulados”, que hubiera sido en febrero de 2025, sin embargo, nunca llegó a extinguirse ni caducarse, en tanto en cuanto se ejercitó por el incumplimiento de otros pagos anteriores al último estipulado, por lo que, la condición para que el plazo de caducidad de 3 meses comenzase no se cumplió.

El registrador está interpretando la cláusula de forma totalmente errónea y contraria a su literalidad desconociendo la motivación.

En consecuencia, dicha inscripción 6.^a introduce un presupuesto fáctico incorrecto, puesto que la aportación del acta notarial de requerimiento de 11 de noviembre de 2024 (protocolo 1447 de la notaría de D. Roberto Baltar González) evidencia reclamación fehaciente previa, y refuerza que la condición resolutoria y la resolución no son artificios instrumentales, sino el desenlace registral de un incumplimiento previamente requerido.

De hecho, como relata la propia inscripción 6.^a: "... A los fines de la presente condición resolutoria, por tanto, las partes pactan de común acuerdo y de forma expresa, que la no contestación, la no recogida de la correspondiente notificación, o la inexistencia de persona alguna en el domicilio indicado, no impedirá la plena efectividad de la resolución y el acta notarial donde así se constate será suficiente para que se entienda resulta la compraventa, y en su caso, puedan ejercitar las acciones judiciales pertinentes..."

Este requerimiento acredita la existencia de reclamación formal anterior y contradice la afirmación contenida en la motivación registral de la inscripción 6.^a relativa a la inexistencia de reclamación de pago.

La afirmación registral de que la condición resolutoria estaría 'caducada' no puede justificar la denegación de su inscripción. La caducidad/prescripción en el ámbito hipotecario opera, en su caso, como presupuesto de cancelación del asiento por los cauces tasados (art. 82 LH y, en su caso, art. 177 RH), no como fundamento para excluir del folio real un pacto real inscribible conforme al art. 11 LH.

Además, el cómputo invocado ("tres meses desde la fecha de pago del último abono") carece de dies a quo, puesto que la parte recurrente no esperó al último pago que debía realizar el comprador en el mes de febrero de 2025, constando documentalmente el ejercicio fehaciente de la facultad resolutoria desde el 11 de noviembre de 2024, quedando resuelta la compraventa transcurridos 15 días, –desde el mes de diciembre de 2024–.

Tales actos de la parte recurrente –requerimiento notarial, demanda y escritura de resolución firmada por la compradora– excluye cualquier tesis de inactividad.

Sexto. Y tras el referido requerimiento notarial, la parte recurrente interpuso demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción resolutoria del contrato de compraventa de 29/01/2021, presentada el 17/01/2025 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Santa María, (que correspondió a los autos del Juicio Ordinario n.º 61/2025 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3), extremo que se hace constar expresamente en la Escritura pública de resolución de compraventa de 15/10/2025 presentada bajo el asiento 3600/2025 [...]

Debe destacarse que la parte actora –hoy recurrente– solicitó la anotación preventiva de demanda al tiempo de interponer la demanda de resolución en el 17/01/2025 (arts. 42.1 LH y 727.5 LEC), si bien el auto acordando la medida cautelar no se dictó hasta noviembre de 2025, por causa no imputable a esta parte. En consecuencia, no puede sostenerse inactividad ni exigirse la presentación registral de requerimiento como requisito de eficacia, pues la publicidad registral del litigio se articula mediante mandamiento judicial y su presentación registral, y su demora responde a los tiempos del órgano judicial.

En consecuencia, la motivación de la inscripción 6.^a no puede sostener que la parte recurrente no reclamó el pago, cuando consta el referido requerimiento fehaciente notarial de 11/11/2024 y la citada demanda judicial de resolución de compraventa presentada el 17/01/2025, hechos además recogidos en el título resolutorio que accedió al Registro (asiento 3600/2025); quedando resuelta la compraventa de 29/1/2021 quedó resuelta en el mes de diciembre de 2024, transcurridos quince días desde el referido requerimiento notarial.

Esta inexactitud refuerza la improcedencia de minimizar la condición resolutoria y de articular una inscripción "puente" para posibilitar el embargo, manteniéndolo después sobre titulares no ejecutados.

En cuanto al defecto invocado –no constancia registral del requerimiento de pago– señalar que no está previsto por el ordenamiento como requisito para el ejercicio de la resolución por impago. El art. 1504 CC exige requerimiento al comprador, judicial o por acta notarial, sin imponer su presentación registral.

La eventual necesidad de publicidad registral frente a terceros se articula, en su caso, mediante la inscripción de la condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado (art. 11 LH) y/o la anotación preventiva de demanda cuando se ejercitan acciones de extinción/modificación de derecho real (art. 42.1 LH), no mediante la exigencia impropia de 'presentación' del requerimiento en el Registro. En consecuencia, el argumento carece de cobertura legal y no puede fundamentar el mantenimiento del gravamen ni la postergación de los derechos del transmitente.

Séptimo. En la motivación incorporada a la inscripción se hace constar, además, que el “eventual asiento de condición resolutoria” debería cancelarse “de conformidad con el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria”, criterio que se introduce anticipando un efecto cancelatorio sin título cancelatorio claro y sin que, en principio, exista consentimiento del titular del derecho o resolución judicial firme.

Introducir ese criterio dentro del despacho de la inscripción 6.ª evidencia una desviación del control de legalidad (art. 18 de la Ley Hipotecaria) y una contradicción interna: se afirma que la condición resolutoria no es necesaria para el embargo, pero simultáneamente se postula su cancelación, lo que confirma su relevancia y el carácter instrumental del iter seguido, máxime cuando dicha compraventa quedó resuelta transcurridos 15 días desde el requerimiento notarial de 11 de noviembre de 2024.

Octavo. Contradicción interna del iter registral: inscripción “puente” para trabar el embargo y posterior cancelación, quedando la carga sobre titulares no deudores.

Según la certificación registral se practica el embargo (anotación letra A), y pocos días después se cancela la inscripción 6.ª por la escritura de resolución de compraventa de 15 de octubre de 2025, de forma incompleta, quedando vigente la inscripción 4.ª a favor de los vendedores, pero subsistiendo la carga.

Esto vulnera la lógica del tracto y la legitimación: una carga ejecutiva acaba gravando a titulares que no son el ejecutado, por un mecanismo puramente registral.

Noveno. En cuanto a la anotación preventiva letra A de embargo a instancia de la Tesorería General de la Seguridad Social, la referida certificación registral reconoce que dicha anotación no pudo practicarse hasta que se despachó la compraventa (documento previo despachado el 3/12/2025). Esto permite sostener que la inscripción de la compraventa de 29/01/2021 se utilizó como presupuesto registral para anotar el embargo, pese a existir posteriormente un título resolutorio (asiento n.º 3600) que desemboca en la cancelación por la inscripción 7.ª

El mandamiento afirma “notificada al deudor, pero no dice que se notificara a los titulares registrales (hoy recurrentes), que son los perjudicados finales tras la cancelación del dominio del deudor.

Del propio literal de la anotación letra A se desprende que la anotación “se suspendió” hasta el despacho de la compraventa (03/12/2025), y que el asiento n.º 2611 se mantuvo vigente por prórroga del art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, ni el principio de prioridad ni la prórroga del asiento de presentación autorizan a producir un resultado registral materialmente incoherente: una carga ejecutiva queda gravando una finca cuando, pocos días después, se cancela el dominio del deudor (cancelación de la 6.ª por la 7.ª y vigencia de la 4.ª), permaneciendo la carga sobre titulares no ejecutados.

La referida anotación letra A se decreta en expediente de apremio contra Canarobra, SL, y se practica por constar inscrita la finca “conforme a la inscripción 6.ª”. Sin embargo, la propia calificación registral de 10/12/2025 declara que “cancelo la inscripción 6.ª quedando... vigente la inscripción 4.ª y titularidad...” de los recurrentes.

Sostener la anotación como carga vigente tras esa cancelación produce una afectación real contraria a los principios de tracto sucesivo y legitimación, al mantener un gravamen ejecutivo sobre quien no es el obligado en el apremio.

Si, como también resulta de la certificación registral, la compraventa de 29/01/2021 se inscribe como presupuesto para la anotación y se prescinde del reflejo completo del contenido real (condición resolutoria pactada), se publica un derecho de contenido distinto del realmente configurado en el título, lesionando el principio de especialidad y debilitando la función de seguridad jurídica preventiva del Registro.

Décimo. A mayor abundamiento, el asiento 2611 del Diario 2025 recoge que "... el 22/07/2025 a las 09:00 horas, la Tesorería General de la Seguridad Social presentó telemáticamente mandamiento expedido por la misma el 04/04/2025, expediente n.º 35 03 22 00024884, solicitando anotación de embargo por 414.091,46 € sobre la finca 29-375 propiedad de Canarobra, SL".

Constando al margen:

– Calificación negativa de fecha 29/07/2025, notificada telemáticamente ese mismo día al presentante de la Tesorería General de la Seguridad Social, suspendiendo la anotación por el defecto:

"consultados 105 libros del Registro, la finca registral 29375 no figura inscrita a favor de Canarobra SL. Fundamento: art. 20 Ley Hipotecaria".

– Aportación telemática el 26/08/2025 y nueva nota de reiteración, notificada telemáticamente el 14/10/2025, reiterando el defecto y precisando que no se entiende subsanado porque:

1.º- la copia telemática de escritura no es título formalmente inscribible (art. 3 Ley Hipotecaria), debiendo aportarse original de copia autorizada; y

2.º- no se acredita pago/exención/no sujeción de impuestos (arts. 254 y 256 Ley Hipotecaria), sin perjuicio de la calificación de la escritura cuando se presente copia autorizada.

– Consta finalmente:

"Practicada la anotación con la letra A... firmado electrónicamente el 03/12/2025".

Considera esta parte que, ante un mandamiento de embargo contra Canarobra, S.L. cuando la finca no estaba inscrita a su favor, el Registro debió:

– suspender la anotación (como hizo el 29/07/2025), y
– mantener vivo el asiento conforme a las reglas de prórroga (art. 323 LH) si procedía.

Esa calificación es impecable, pero el embargo exige coherencia subjetiva con el folio real; y si no hay titularidad registral del deudor, no hay tracto para anotar, conforme dispone el art. 20 de la Ley Hipotecaria.

A partir de dicha calificación, el Registro puede admitir que se subsana el defecto, pero la subsanación no puede convertirse en un mecanismo para fabricar una titularidad puente cuyo único efecto práctico sea permitir el embargo y, posteriormente, dejarlo "arrastrado" sobre terceros.

El Registro debió sólo anotar cuando el deudor fuera titular registral, con un derecho adecuadamente determinado, incluida la condición resolutoria, ya que ésta forma parte del contenido del dominio.

Y si existía o ingresaba un título resolutorio que cancela el derecho del deudor (como termina ocurriendo con el asiento n.º 3600/2025 y la inscripción 7.ª del Registro debía evitar el resultado incoherente de dejar una carga ejecutiva vigente sobre quien nunca fue titular.

Entendemos que, si para salvar el tracto, se pretendía inscribir la compraventa de 29/01/2021 a favor de Canarobra, SL, el Registro debió ser completo, no "recortado", porque de lo contrario se altera el contenido del derecho inscrito.

Así, la referida compraventa incluye condición resolutoria y refleja que es inscribible y se pide su inscripción; esto define el contenido del dominio del comprador. Y si ya

constaba o se conocía que la condición estaba consumada o existía un título resolutorio presentado, el Registro debió extremar el control de la legalidad para no producir un folio real contradictorio.

Lo que resulta jurídicamente cuestionable no es esa calificación, sino el iter posterior que conduce a inscribir la compraventa de 29/01/2021 como presupuesto para trabar y mantener la anotación ejecutiva como carga subsistente tras la cancelación del dominio del ejecutado por la inscripción 7.^a quedando la titularidad vigente en los vendedores. Ese resultado vulnera la coherencia del folio real y desnaturaliza el control de legalidad registral (art. 18 LH) y los principios de tracto y especialidad.

La decisión de “no inscribir la condición resolutoria” no es neutra: altera la extensión del derecho publicado. De haberse inscrito la condición resolutoria explícita –pacto real plenamente determinado y reconocido en el propio literal del despacho– el folio real habría reflejado que el adquirente ostentaba un dominio resoluble. En tal escenario, cualquier anotación de embargo solo podría recaer sobre el derecho del deudor en la medida y con los límites en que resultaba publicado (derecho sujeto a resolución), evitando que el embargo se apoyase en una apariencia de dominio más amplia que la realmente transmitida.

Por ello, la denegación impugnada vulnera la función de exactitud y completitud de la publicidad registral, al practicar una inscripción “amputada” del título que desnaturaliza el contenido real del derecho inscrito y proyecta efectos perjudiciales frente a terceros.

Décimo primero. En consecuencia, la Tesorería General de la Seguridad Social sabía desde el inicio que no había tracto (defecto art. 20 Ley Hipotecaria) y cuando el Registro le notificó a dicha entidad la calificación el 29/07/2025 y la reiteración el 14/10/2025, conocía que:

- El embargo no podía practicarse sin antes inscribir la compraventa (y además no valía copia telemática: exigiendo el Registrador copia autorizada original más los impuestos), lo que evidencia que el embargo depende de un “montaje” registral posterior.
- La anotación se practica finalmente el 03/12/2025, y solo después, el 10/12/2025, el registrador cancela la inscripción 6.^a y devuelve el dominio a los vendedores (inscripción 7.^a), lo que refuerza la incoherencia del resultado: carga ejecutiva subsistente sobre titulares no ejecutados.

Décimo segundo. El 8/07/2025 el Registro de la Propiedad emitió nota informativa de la Finca registral 29375 al dicente, en la que consta que a esa fecha dicha finca continuaba inscrita a nombre de los vendedores (hoy recurrentes), es decir, que la entidad Canarobra SL nunca presentó la escritura de compraventa de 29/01/2021 para su inscripción en este Registro de la Propiedad por sí misma.

El hecho que la entidad mercantil Canarobra, SL, no promoviera la inscripción de su compraventa refuerza que la inscripción posterior a favor del ejecutado operó como presupuesto instrumental para la traba, se produce posteriormente en el marco del iter registral descrito (asientos 2611 y 4024) desnaturalizando la función del Registro y proyectando finalmente el embargo sobre titulares no ejecutados [...]

Décimo tercero. Con fecha 02/10/2025, los hoy titulares registrales remitieron burofax a la Tesorería General de la Seguridad Social comunicando expresamente que son titulares registrales de la finca registral 29.375 y respecto del “asiento de presentación telemático de embargo preventivo pendiente de despacho n.º 2611/2025 a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social contra Canarobra SL, “esta no es titular registral”, y, por tanto, que el embargo pretendido se proyectaba sobre un bien de tercero no deudor.

Aquella entidad fue advertida por el citado burofax de 02/10/2025 de la ajenidad del bien respecto del deudor, lo que refuerza que la subsistencia registral de la anotación tras la inscripción 72 produce un resultado objetivamente lesivo.

Pese a dicho conocimiento previo, la Tesorería General de la Seguridad Social mantuvo el impulso recaudatorio que culmina con la práctica registral del embargo

(anotación letra A) el 03/12/2025, y con las actuaciones descritas en el historial registral (asiento 2611, aportaciones y oficios), provocando finalmente que la carga ejecutiva quede proyectada sobre la titularidad de los recurrentes tras la inscripción.

El propio asiento de la anotación A afirma que la diligencia fue “notificada debidamente... al deudor”; sin embargo, la Ley General Tributaria exige que la diligencia de embargo se notifique al obligado tributario y, en su caso, al tercero titular, así como a los condueños o cotitulares cuando proceda [...]

Décimo cuarto. De los antecedentes registrales que constan en la citada certificación registral de 23/12/2025 resulta que la Tesorería General de la Seguridad Social, en el marco del asiento 2611/2025, aportó y promovió la presentación de la escritura de compraventa de 29/01/2021 otorgada en la notaría de Guía, bajo el Protocolo 170/2021 y cursó oficios solicitando expresamente “la inscripción de la escritura de compraventa a favor de Canarobra, SL, y la anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social”.

Sin embargo, no consta en el expediente registral (al menos en lo conocido por esta parte) que la Tesorería General de la Seguridad Social aportase poderes o documentación acreditativa de actuar en nombre y representación de la mercantil Canarobra, SL, ni autorización de ésta para instar su inscripción, lo que evidencia que la Administración ejecutante actuó como tercero impulsor del tracto registral con finalidad instrumental de viabilizar la traba.

En consecuencia, sin perjuicio de que la legislación hipotecaria permita la presentación de títulos por tercero interesado, en el presente supuesto la Tesorería General de la Seguridad Social no se limitó a presentar un mandamiento de embargo, sino que impulsó la inscripción de un título de compraventa a favor de la entidad ejecutada (Canarobra, SL) para hacer posible la anotación de embargo, sin constar aportación de documentación que acredite actuar por representación de la mercantil.

Y, reiteramos, sin perjuicio de la posibilidad de presentación por tercero interesado, lo que se cuestiona es el efecto instrumental y la falta de constancia de habilitación representativa para promover la inscripción del título a favor del ejecutado, con el resultado lesivo producido.

Esa actuación es relevante a efectos de calificación (art. 18 Ley Hipotecaria), porque el Registro no debe amparar un resultado desnaturalizado en el que el tracto se “construye” por impulso de la Administración ejecutante como presupuesto para trabar, generando finalmente un embargo subsistente sobre titulares no ejecutados tras la cancelación de la inscripción 6.^a por la inscripción 7.^a

El Registro no puede amparar que la Administración, en connivencia con una calificación sesgada, “construya” un tracto sucesivo efímero para trabar un embargo que, tras la inscripción de la resolución del título, acaba gravando injustamente a los vendedores originales, quienes son terceros absolutamente ajenos a la deuda.

Inscripción de la resolución tampoco ha estado exenta de “curiosidades”, así la escritura de resolución entra en el registro vía telemática presentada por la notaría el mismo día de su otorgamiento y el día 31 se presenta por los interesados la escritura autorizada y los modelos tributarios amen de otros documentos, Con la certificación del día 12 de diciembre de 2025 consta que el registro detectó el 03.11.2025 un supuesto defecto, que consistía en que en la escritura de 15/10/2025 no se decía si el poder otorgado por Don R. B. S., hoy recurrente, estaba en vigor, cuando el poder había sido otorgado el día anterior –14.10.2025– y se abonó a la notaría el mismo día de la firma de la resolución de la compraventa y en las facultades solo era para actuar la hermana del poderdante en la reseñada resolución de la compraventa. Por tanto, tal defecto no tenía sentido, pero lo curioso no fue “tremendo defecto”, sino que el mismo no se notificó al interesado y solo después de inscribir la compraventa y anotar el embargo, se le notificó a la notaría, al parecer el mismo día 4.12.2025, y ese mismo día fue subsanado por la propia notaría.

Ello quiere decir que la escritura de resolución estuvo retenida sin subsanar un mes y un día, hecho del que el interesado no tuvo conocimiento hasta que se le expidió la

certificación referida, por lo que no pudo subsanar un defecto irrelevante, un exceso de celo aplicado a los recurrentes; cuando es sabido que corresponde a la notaría valorar la suficiencia del poder y su vigencia, el cual se presume salvo se demuestre lo contrario de otros Registros o poderes.

Si el Notario reseñó el poder y consideró a la hermana facultada para firmar la resolución, el Registrador no debe cuestionarlo. Exigir que la escritura diga expresamente “que está vigente” es un formalismo innecesario que la ley prohíbe para no obstaculizar el tráfico jurídico [...]

Fundamentos de Derecho.

I. Este recurso se interpone conforme a los artículos 322 a 327 de la Ley Hipotecaria, ante el Registrador para su elevación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

El art. 322 de la Ley Hipotecaria contempla expresamente la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo. La frase “no se inscribe la condición resolutoria” constituye una denegación parcial del acceso registral de un pacto esencial del negocio traslativo, por lo que es plenamente recurrible, aun cuando se haya insertado en el literal del asiento practicado en lugar de emitirse como nota autónoma.

II. Los recurrentes están legitimados por el art. 325 de la Ley Hipotecaria al ostentar interés conocido en asegurar los efectos de la inscripción como transferentes y, además, por ser titulares del interés directo derivado de la correcta constancia registral del pacto resolutorio pactado en el título.

El art. 326 de la Ley Hipotecaria fija un plazo de un mes desde la notificación de la calificación. En este caso, la negativa parcial (“no se inscribe la condición resolutoria”) no fue notificada a esta parte; el conocimiento fehaciente deriva de la publicidad formal, esto es, la certificación registral de 23/12/2025, por lo que el recurso se formula en plazo, sin perjuicio de que se haga constar y certifique a quién y cómo se notificó dicha denegación.

III. Inscribibilidad y carácter esencial de la condición resolutoria explícita.

La condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado es un pacto con trascendencia real y acceso registral, precisamente para desplegar efectos frente a terceros conforme al art. 11 LH.

En el presente caso, además, el propio Registro reconoce que la condición está perfectamente determinada (plazos y cuantías), de modo que no existe obstáculo de especialidad que justifique su denegación.

IV. Improcedencia de “mutilar” el contenido del título por razones de prioridad.

El principio de prioridad y la doctrina de “documentos necesarios para el despacho” ordena el rango y el orden de despacho, pero no habilita a practicar una inscripción del dominio separada de un pacto esencial del mismo título (condición resolutoria explícita) cuando tal pacto es inscribible y solicitado.

Si el Registrador entiende que existe colisión de rangos con la anotación de embargo, el tratamiento correcto –en su caso– sería inscribir la condición con el rango que proceda, o reflejar su subordinación, pero no excluirla del folio, porque ello altera la extensión del derecho inscrito y perjudica la exactitud del Registro.

V. Inaplicabilidad del art. 82.2 LH como fundamento para negar la inscripción.

El art. 82 de la Ley Hipotecaria regula la cancelación de asientos, no la denegación de inscripción de un pacto inscribible.

En particular, el párrafo segundo del art. 82 LH solo permite cancelar “sin dichos requisitos” cuando el derecho quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título. En ningún caso es una habilitación para no practicar la inscripción de una condición resolutoria explícita válidamente pactada y determinada.

VI. La decisión de “no inscribir la condición resolutoria” no es neutra: altera la extensión del derecho publicado.

De haberse inscrito la condición resolutoria explícita –pacto real plenamente determinado y reconocido en el propio literal del despacho– el folio real habría reflejado que el adquirente ostentaba un dominio resoluble.

En tal escenario, cualquier anotación de embargo solo podría recaer sobre el derecho del deudor en la medida y con los límites en que resultaba publicado (derecho sujeto a resolución), evitando que el embargo se apoyase en una apariencia de dominio más amplia que la realmente transmitida.

Por ello, la denegación impugnada vulnera la función de exactitud y completitud de la publicidad registral, al practicar una inscripción “amputada” del título que desnaturaliza el contenido real del derecho inscrito y proyecta efectos perjudiciales frente a terceros.

VII. Inexistencia del presupuesto temporal invocado y ejercicio fehaciente de la facultad resolutoria.

La “caducidad” que pretende el Registrador se apoya en un cómputo que, en este caso, no se sostiene: si la cláusula sitúa el dies a quo en la “fecha de pago del último abono”, cuando existe impago no hay “fecha de pago” que pueda iniciar el plazo. En términos estrictos, no puede construirse una caducidad sobre un hecho (último pago) que no ha ocurrido.

En todo caso, concurre un elemento decisivo: consta el ejercicio fehaciente de la facultad resolutoria, lo que excluye cualquier argumento de inactividad. El art. 1504 CC prevé que, aun existiendo pacto resolutorio, el comprador puede pagar tras el vencimiento mientras no sea requerido judicial o notarialmente, y que hecho el requerimiento el Juez no puede conceder nuevo término. En vuestro supuesto existen actuaciones fehacientes (requerimiento notarial, demanda y posterior escritura de resolución), de manera que es jurídicamente improcedente sostener que la condición “debe reputarse caducada” por mera inacción o por un plazo mal computado.

Por lo demás, si el Registrador entendiera que la condición resolutoria debía cancelarse por un mecanismo de caducidad/cancelación registral, ese juicio exige sujetarse estrictamente a los presupuestos legales (art. 82.5 LH, con su cómputo “desde el día en que la prestación... debió ser satisfecha... según el Registro” y sin constancia registral de interrupción/ejecución en el año siguiente), sin que resulte admisible convertir ese eventual juicio cancelatorio en causa para denegar la inscripción de la condición al tiempo de inscribir el dominio.

VIII. Condición resolutoria determinada e inscribible y error en la apreciación de “caducidad/extinción”.

La cláusula de condición resolutoria aportada [...] evidencia que nos hallamos ante un pacto con trascendencia real, plenamente determinado (supuestos de impago, requerimiento fehaciente notarial, plazo de 15 días y efecto resolutorio), cuyo acceso registral procede conforme al art. 11 LH, en cuanto define la extensión del derecho transmitido (dominio resoluble). Por ello, la decisión registral de “no inscribir la condición resolutoria” supone una inscripción parcial que publica un derecho más amplio del que resulta del propio título y vulnera la función de exactitud de la publicidad registral.

Asimismo, es improcedente justificar la negativa en una pretendida caducidad/extinción.

El propio pacto contractual vincula la extinción de la facultad resolutoria a un presupuesto concreto: el cómputo de “tres meses” se fija desde la fecha de pago del último de los abonos. En un escenario de impago, no existe “fecha de pago del último abono” que pueda operar como dies a quo del plazo, de modo que no cabe construir una extinción por un presupuesto fáctico que no concurre. Y, en todo caso, la cláusula regula el ejercicio mediante requerimiento notarial y su eficacia, sin imponer como requisito constitutivo la previa “presentación registral” del requerimiento.

Finalmente, aunque el principio de prioridad ordene el rango de los asientos, no autoriza a “amputar” el contenido real del título: si el Registro inscribe la compraventa para completar el tracto, debe hacerlo reflejando el derecho tal como nace del título (dominio sujeto a condición resolutoria), quedando la discusión de rangos y efectos frente a terceros en el plano propio, pero no mediante la exclusión del pacto inscribible.”

IX. Relevancia del propio iter registral y del título de resolución:

La propia inscripción alude a que la condición resolutoria “se ha consumado” según el título del asiento 3600/2025, lo cual refuerza –no debilita– la necesidad de que el Registro refleje adecuadamente el derecho que se inscribe (dominio resoluble) y su mecanismo, máxime cuando la falta de constancia registral de la condición altera la apariencia del derecho del adquirente frente a terceros:

Artículo 24 Ley Hipotecaria: [...].

Artículo 25 Ley Hipotecaria: [...].

Artículo 17 Ley Hipotecaria: [...].

El principio de prioridad ordena el despacho de documentos válidos, pero no permite mantener cargas carentes de soporte subjetivo; y es que no puede utilizarse para hacer subsistir un embargo, cuando el presupuesto esencial del mismo (la titularidad del deudor) ha desaparecido jurídicamente.

X. Vulneración del principio de especialidad y legitimación registral:

La anotación preventiva de embargo carece de adecuación subjetiva, puesto que no se apoya en una titularidad vigente, convirtiendo al Registro de la Propiedad en un instrumento de ejecución impropia; puesto que el Registro publica derechos, no los reconstruye artificialmente para facilitar apremios administrativos.

De la propia calificación resulta que la inscripción de la compraventa se practica exclusivamente para permitir la anotación de embargo administrativo, lo que constituye una utilización del Registro como instrumento de ejecución, ajena a su función constitucional de publicidad jurídica.

XI. Inexistencia de causa vigente:

El artículo 33 de la Ley Hipotecaria exige, como presupuesto esencial de la inscripción, la existencia de un derecho real válido y vigente.

En el presente caso:

- el contrato de compraventa ya estaba resuelto, la condición resolutoria se había consumado,
- y existía título extintivo presentado con prioridad.

Un contrato resuelto carece de eficacia jurídica real y no puede acceder al Registro, ni siquiera de forma instrumental. La inscripción practicada carece, por tanto, de causa, resultando, contraria al artículo 33 LH.

La negativa registral se apoya en una pretendida extinción/caducidad de la facultad resolutoria. Sin embargo, el propio pacto contractual condiciona dicha extinción a un presupuesto inexistente en caso de impago: el plazo de tres meses se computa “a contar desde la fecha de pago del último de los abonos”.

En un supuesto de falta de pago no existe “fecha de pago del último abono” que pueda operar como dies a quo, por lo que es improcedente construir una caducidad sobre un presupuesto fáctico no concurrente.

El título define con precisión el modo de ejercicio de la condición: requerimiento fehaciente notarial con concesión de 15 días naturales, sin que la no recogida o la falta de persona en el domicilio impidan su efectividad, siendo suficiente el acta notarial donde así se constate. Por tanto, el “ejercicio” se produce por el requerimiento notarial (y, en su caso, la ulterior acción), sin que el pacto imponga como requisito constitutivo la previa presentación en el Registro del propio requerimiento.»

IV

Mediante escrito, de fecha de 5 de febrero de 2026, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso a la notaria autorizante de la escritura, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 2, 17, 18, 24, 32, 40, 65, 66 y 248 de la Ley Hipotecaria; 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 33, 105, 140, 416, 417, 418, 420, 421 y 423 y concordantes del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero de 1959, 2 de marzo de 1962, 18 de marzo de 1972, 25 de marzo de 1988, 3 de junio de 1991, 12 de mayo de 1992, 24 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 y 24 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 6 de julio y 3 de agosto de 2004, 22 de julio de 2009, 12 de noviembre de 2010, 12 de enero de 2011, 5 de junio de 2012, 28 de mayo de 2013 y 7 y 8 de marzo y 12 de abril de 2016, entre otras, y, en cuanto a la rectificación de los asientos del Registro, los artículos 1.3.º, 3, 9, 18, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 92, 94 y 96 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril y 5 de mayo de 1978, 8 de mayo y 6 de noviembre de 1980, 4 de febrero de 1999, 6 de junio de 2001, 23 de marzo de 2004, 13 de septiembre de 2005, 4 de abril y 15 de diciembre de 2006, 1 de octubre de 2007, 12 y 23 de agosto de 2011, 14 de mayo de 2013, 7 de julio de 2015 y 2 de marzo y 30 de junio de 2016.

1. El relato de hechos relevantes para la resolución de este expediente es el siguiente:

– mediante escritura de fecha 29 de enero de 2021, se otorga compraventa de una finca a favor de la entidad «Canarobra, SL», por un precio de 415.000 euros, del cual se aplaza la totalidad para el pago del mismo en cuotas mensuales, y se garantiza con condición resolutoria por la que: «Las partes conceden a la falta de pago de todo, de dos cuotas consecutivas o alternativas o de la última de las referidas cuotas, del precio aplazado dentro del plazo establecido, el carácter de condición resolutoria expresa, en los términos de los artículos mil quinientos cuatro del Código civil, once de la Ley Hipotecaria y cincuenta y nueve de su reglamento. Por lo tanto, la falta de pago del precio aplazado en los plazos convenidos en la forma reseñada, dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta compraventa (en su caso, con pérdida para la parte compradora de todas las cantidades pagadas a cuenta hasta ese momento), sin embargo, para que tenga lugar la resolución será preciso que la parte vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial en el siguiente domicilio [...] con concesión de nuevo plazo de quince días naturales, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta, se entenderá resuelta la compraventa».

– mediante acta de fecha 11 de noviembre de 2024, se requirió por los vendedores a la compradora «Canarobra, SL», para el pago íntegro de las cantidades correspondientes a las mensualidades de «julio, agosto, octubre y noviembre de 2024», e igualmente la de diciembre de 2024 y enero de 2025, siendo la cantidad adeudada en ese momento, de 310.000 euros.

– en procedimiento de juicio ordinario, se insta por los vendedores, frente a las entidades «Canarobra, SL» y «Galdarobra, SL», resolución de la compraventa por el impago del precio. En atención al impago esencial del precio, las partes acuerdan la resolución del contrato de compraventa poniendo fin al citado procedimiento.

– mediante escritura de fecha 15 de octubre de 2025, se otorga por vendedores y causahabientes de estos, y la entidad compradora, la resolución de la citada compraventa, y reinscripción de la finca vendida a favor de la parte vendedora,

reteniendo los vendedores las cantidades percibidas y liberando del pago de otras a la compradora, y restituyendo la posesión física y jurídica de la finca a la vendedora. En dicha escritura se expresa lo siguiente: «Canarobra SL no ha inscrito nunca su derecho en el Registro de la Propiedad, manteniéndose la titularidad registral a nombre de los vendedores y la compraventa ha sido resuelta por incumplimiento, renunciando expresamente a presentar a inscripción la escritura de 29 de enero de 2021 antes reseñada ni título derivado ni a transmitir o gravar la finca por este título, facultando al notario para notificar al Registro».

– en el historial registral de la finca constan los siguientes asientos sobre la citada finca:

– inscripción 4.^a, de 2 de marzo de 2021, relativa al título de adquisición de los vendedores reseñados, que lo fue por disolución de comunidad.

– inscripción 5.^a, de 14 de enero de 2025, relativa a apertura de folio real electrónico, y cancelación por caducidad de las limitaciones de la junta de compensación.

– inscripción 6.^a, de 3 de diciembre de 2025, relativa a la inscripción de la escritura de compraventa citada de 29 de enero de 2021, en la que consta sobre la condición resolutoria lo siguiente: «No se inscribe la condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado porque: primero, el eventual asiento de condición resolutoria debería cancelarse, de conformidad con el párrafo segundo artículo 82 de la Ley Hipotecaria, toda vez que han transcurrido tres meses desde la fecha del último pago, sin que se haya hecho constar en el Registro, en dicho plazo, el ejercicio de la facultad resolutoria; y segundo, de conformidad con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2016, el documento presentado en el Diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho, razón por la cual el embargo presentado bajo el asiento 2611 del diario 2025 debe tener rango preferente a la condición resolutoria que se documenta en el título que motiva este asiento, presentado bajo el asiento 4024 del diario 2025, toda vez que fue presentado antes, siendo necesaria para su anotación la previa inscripción de la compraventa que ahora se practica, no así de la condición resolutoria, resultando además que se ha consumado la condición resolutoria con la resolución del contrato de compraventa, según consta del título presentado bajo el asiento 3600 del diario 2025, presentado también con posterioridad al embargo citado».

– presentado a las 9:00 horas del 3 de diciembre de 2025, anotación preventiva de embargo de 4 de abril de 2025, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, en reclamación de 414.091,46 euros, que había sido anteriormente presentado el día 14 de agosto de 2025, y el asiento prorrogado; presentada de nuevo en fechas sucesivas, suspendiéndose la inscripción por no aparecer la finca inscrita a nombre de la sociedad embargada; ahora, a la presentación de la citada escritura de compraventa de fecha 3 de diciembre de 2025, con esta misma fecha, se practica anotación preventiva del embargo citado con letra A.

– inscripción 7.^a, de fecha 10 de diciembre de 2025, por la que, en virtud de la escritura de fecha 15 de octubre de 2025, subsanada por diligencia de fecha 4 de diciembre de 2025 –relativa a subsanación del juicio de suficiencia–, de resolución de la compraventa, se cancela la inscripción 6.^a y declara vigente la 4.^a, volviendo la titularidad de la finca a nombre de los originarios vendedores. Esta escritura de resolución de compraventa, había sido presentada a las 14:25 horas del día 15 de octubre de 2025, y posteriormente completada con la diligencia que se presenta el mismo día 4 de diciembre de 2025.

Solicitada nota de despacho con certificación de la inscripción de la finca, relativo a la condición resolutoria consta lo siguiente: «No se inscribe la condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado porque: primero, el eventual asiento de condición resolutoria debería cancelarse, de conformidad con el párrafo segundo artículo 82 de la Ley Hipotecaria, toda vez que han transcurrido tres meses desde la fecha del último

pago, sin que se haya hecho constar en el Registro, en dicho plazo, el ejercicio de la facultad resolutoria; y segundo, de conformidad con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2016, el documento presentado en el Diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho, razón por la cual el embargo presentado bajo el asiento 2611 del diario 2025 debe tener rango preferente a la condición resolutoria que se documenta en el título que motiva este asiento, presentado bajo el asiento 4024 del diario 2025, toda vez que fue presentado antes, siendo necesaria para su anotación la previa inscripción de la compraventa que ahora se practica, no así de la condición resolutoria, resultando además que se ha consumado la condición resolutoria con la resolución del contrato de compraventa, según consta del título presentado bajo el asiento 3600 del diario 2025, presentado también con posterioridad al embargo citado».

Los recurrentes alegan lo siguiente: que respecto a la inscripción, tiene carácter esencial la de la condición resolutoria explícita, ya que la garantía del precio aplazado es un pacto con trascendencia real y acceso registral, precisamente para desplegar efectos frente a terceros; que no existe obstáculo de especialidad que justifique su denegación; que no procede mutilar el contenido del título por razones de prioridad; que el principio de prioridad y la doctrina de «documentos necesarios para el despacho» ordena el rango y el orden de despacho, pero no habilita para practicar una inscripción del dominio separada de un pacto esencial del mismo título (condición resolutoria explícita) cuando tal pacto es inscribible y solicitado; que si el registrador entiende que existe colisión de rangos con la anotación de embargo, el tratamiento correcto, en su caso, sería inscribir la condición con el rango que proceda, o reflejar su subordinación, pero no excluirla del folio, porque ello altera la extensión del derecho inscrito y perjudica la exactitud del Registro; que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria regula la cancelación de asientos, no la denegación de inscripción de un pacto inscribible; que en particular, su párrafo segundo solo permite cancelar «sin dichos requisitos» cuando el derecho quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título, pero en ningún caso es una habilitación para no practicar la inscripción de una condición resolutoria explícita válidamente pactada y determinada; que la decisión de no inscribir la condición resolutoria no es neutra, sino que altera la extensión del derecho publicado; que de haberse inscrito la condición resolutoria explícita –pacto real plenamente determinado y reconocido en el propio literal del despacho– el folio real habría reflejado que el adquirente ostentaba un dominio resoluble; que cualquier anotación de embargo solo podría recaer sobre el derecho del deudor en la medida y con los límites en que resultaba publicado (derecho sujeto a resolución), evitando que el embargo se apoyase en una apariencia de dominio más amplia que la realmente transmitida; que la denegación impugnada vulnera la función de exactitud y completitud de la publicidad registral, al practicar una inscripción «amputada» del título que desnaturaliza el contenido real del derecho inscrito y proyecta efectos perjudiciales frente a terceros; que la caducidad que pretende el registrador se apoya en un cómputo que, en este caso, no se sostiene, ya que si la cláusula sitúa el «dies a quo» en la «fecha de pago del último abono», cuando existe impago no hay «fecha de pago» que pueda iniciar el plazo; que en términos estrictos, no puede construirse una caducidad sobre un hecho (último pago) que no ha ocurrido; que en todo caso, concurre un elemento decisivo, que es que consta el ejercicio fehaciente de la facultad resolutoria, lo que excluye cualquier argumento de inactividad; que si el registrador entendiera que la condición resolutoria debía cancelarse por un mecanismo de caducidad/cancelación registral, ese juicio exige sujetarse estrictamente a los presupuestos legales, sin que resulte admisible convertir ese eventual juicio cancelatorio en causa para denegar la inscripción de la condición al tiempo de inscribir el dominio; que la cláusula de condición resolutoria aportada evidencia que nos hallamos ante un pacto con trascendencia real, plenamente determinado (supuestos de impago, requerimiento fehaciente notarial, plazo de 15 días y efecto resolutorio), cuyo acceso registral procede, en cuanto define la extensión del

derecho transmitido (dominio resoluble); que la decisión registral de no inscribir la condición resolutoria supone una inscripción parcial que publica un derecho más amplio del que resulta del propio título y vulnera la función de exactitud de la publicidad registral; que, aunque el principio de prioridad ordene el rango de los asientos, no autoriza a «amputar» el contenido real del título, ya que si el Registro inscribe la compraventa para completar el tracto, debe hacerlo reflejando el derecho tal como nace del título (dominio sujeto a condición resolutoria), quedando la discusión de rangos y efectos frente a terceros en el plano propio, pero no mediante la exclusión del pacto inscribible; El principio de prioridad ordena el despacho de documentos válidos, pero no permite mantener cargas carentes de soporte subjetivo; y es que no puede utilizarse para hacer subsistir un embargo, cuando el presupuesto esencial del mismo (la titularidad del deudor) ha desaparecido jurídicamente; que la anotación preventiva de embargo carece de adecuación subjetiva, puesto que no se apoya en una titularidad vigente, convirtiendo al Registro de la Propiedad en un instrumento de ejecución impropia, puesto que el Registro publica derechos, no los reconstruye artificialmente para facilitar apremios administrativos; que de la propia calificación resulta que la inscripción de la compraventa se practica exclusivamente para permitir la anotación de embargo administrativo, lo que constituye una utilización del Registro como instrumento de ejecución, ajena a su función constitucional de publicidad jurídica; que el contrato de compraventa ya estaba resuelto, la condición resolutoria se había consumado, y existía título extintivo presentado con prioridad; que un contrato resuelto carece de eficacia jurídica real y no puede acceder al Registro, ni siquiera de forma instrumental; que la negativa registral se apoya en una pretendida extinción/caducidad de la facultad resolutoria y, sin embargo, el propio pacto contractual condiciona dicha extinción a un presupuesto inexistente en caso de impago y el plazo de tres meses se computa «a contar desde la fecha de pago del último de los abonos»; que en un supuesto de falta de pago no existe «fecha de pago del último abono» que pueda operar como «dies a quo», por lo que es improcedente construir una caducidad sobre un presupuesto fáctico no concurrente; que el título define con precisión el modo de ejercicio de la condición, esto es, requerimiento fehaciente notarial con concesión de 15 días naturales, sin que la no recogida o la falta de persona en el domicilio impidan su efectividad, siendo suficiente el acta notarial donde así se constate; que por tanto, el ejercicio se produce por el requerimiento notarial (y, en su caso, la ulterior acción), sin que el pacto imponga como requisito constitutivo la previa presentación en el Registro del propio requerimiento.

2. El presente recurso tiene por objeto la revocación de una calificación registral que concluye en una inscripción, –la 6.^a de la finca registral–, la cual está practicada, y, por tanto, se solicita la modificación de un asiento del Registro.

Se debe recordar que como señaló la Resolución de 19 de octubre de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (doctrina reiterada): «Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste

inscrita o anotada; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Por tanto, para la rectificación de los asientos practicados es preciso el consentimiento de todos los interesados o en su defecto una resolución judicial.

3. En cuanto a la prioridad y procedencia de los asientos practicados, como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí.

Ahora bien, igualmente impone la Ley, y así lo ha declarado este Centro Directivo también de forma reiterada, que para realizar el despacho de los títulos es necesario que por el registrador se proceda a su previa calificación en virtud del principio de legalidad, siendo una de las circunstancias esenciales que deberá comprobar ineludiblemente al hacer tal calificación la de la previa inscripción del derecho de que se trate a favor de la persona disponente o la que haya de perjudicar la inscripción a practicar, debiendo denegar ésta cuando resulte inscrita aquel derecho a favor de persona distinta, doctrina general que establece el artículo 20, párrafos primero y segundo de la Ley Hipotecaria y que se adapta y reitera en cuanto a las anotaciones de embargo en el artículo 140, regla primera, del Reglamento Hipotecario.

4. La cuestión planteada en el presente caso debe resolverse conforme a la doctrina de esta Dirección General expresada en la Resolución de 12 de noviembre de 2010, según la cual la alternativa más lógica y congruente con una aplicación ponderada de todos los principios e intereses en juego, y también con las normas hipotecarias vigentes, es la de entender que el documento presentado en el Diario en primer lugar (mandamiento de anotación de embargo) gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el disponente del primer documento presentado sea causahabiente del titular registral, y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado. Así lo confirman las siguientes consideraciones.

En primer lugar, hay que recordar que, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 18 de marzo de 1972), la rígida aplicación de cualquier principio hipotecario no puede llegar a limitar la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a una misma finca, aun presentados posteriormente, para de esta forma procurar el mayor acierto en la calificación, no efectuar inscripciones inútiles e ineficaces, evitar litigios y conseguir una justa concordancia entre los asientos y los derechos de los interesados. Ciertamente también ha precisado este Centro Directivo que de esta facultad y deber no puede deducirse que los registradores puedan o estén obligados a alterar por sí, y sin la intervención de los interesados legitimados para ello, el orden de despacho de los documentos cuando ello carezca de apoyo legal, base legal que, como vamos a ver, existe en este supuesto.

En segundo lugar, en los casos de falta de tracto sucesivo por falta de inscripción del título del disponente, siendo este causahabiente del titular registral, quedan modalizados

los principios hipotecarios de tracto sucesivo y de prioridad. En efecto, en cuanto al principio del tracto sucesivo, frente a la rotundidad del párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que prevé la denegación de la inscripción solicitada en caso de que el derecho resulte inscrito «a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o el gravamen», el artículo 105 del Reglamento Hipotecario modaliza la regla anterior al prescribir que «no obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable». Este artículo, introducido por el Decreto de 14 de febrero de 1947 (con el número 103 del Reglamento Hipotecario, que posteriormente con la reforma operada mediante el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982 pasó a su numeración actual), vino a recuperar un criterio de flexibilidad que inspiraba la regulación que de esta materia hacía la Ley Hipotecaria de 1909 al prever la doble posibilidad de la denegación y de la suspensión, y que posteriormente el texto refundido de la Ley de 1946 suprimió al eliminar la referencia a la suspensión. La reforma reglamentaria de 1947, finalmente, no sólo vuelve al criterio de la Ley de 1909, sino que fija, además, las reglas de discriminación entre las alternativas de la denegación y la suspensión, al señalar que procederá ésta y no aquélla cuando el disponente alegue en el título ser causahabiente del titular registral.

5. Este precepto es esencial para la resolución del conflicto examinado en el presente recurso, ya que califica como subsanable el defecto consistente en la falta de previa inscripción a favor del transferente en el caso de que el mismo alegue en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resulte tal circunstancia del Registro y del referido documento, por lo cual en tales casos procede la suspensión del despacho del documento y no su denegación.

Por ello, esta misma norma implica también una modalización del principio de prioridad en su vertiente formal del despacho de los documentos por el riguroso orden de su presentación, ya que, al ser calificado el defecto como subsanable, la fecha del asiento de presentación del título presentado primeramente (escritura de compraventa) determina la prioridad del mismo y también la del que fue presentado posteriormente con objeto de acreditar aquella cualidad de causahabiente (escritura de compraventa por la que adquirió el actual vendedor), permitiendo con ello reconstruir el tracto, de tal manera que los efectos de la subsanación del defecto de la falta de tracto se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título subsanado. Así resulta del hecho de que la distinción entre un tipo de faltas o defectos y otros (subsanables e insubsanables) radica precisamente en si permiten o no el mantenimiento del rango o prioridad registral más allá de la duración del asiento de presentación, pudiendo en caso afirmativo ser subsanados con efecto retroactivo a la fecha del propio acceso del título al Registro mediante su asiento en el Diario.

Por tanto, en el caso del artículo 105 del Reglamento Hipotecario, al permitir la suspensión del título, sin imponer su denegación, y la anotación preventiva por defecto subsanable, está permitiendo que la subsanación atribuya a la inscripción que a sus resultados se practique una eficacia retroactiva a la fecha del asiento de presentación practicado por el título subsanado, lo que supone necesariamente que el título intermedio entre el subsanado y el subsanador (en este caso la escritura de aportación social) pasa a quedar definitivamente postergado en su rango respecto del primeramente presentado.

No cabe alegar en contra de lo señalado que el título subsanador no podrá ser despachado por impedirlo el intermedio contradictorio, pues ello supondría vaciar de contenido el artículo 105 del Reglamento Hipotecario en el sentido de que su aplicación tan sólo sería posible cuando dicha aplicación careciese por completo de toda utilidad, es decir, cuando no existan títulos intermedios entre el título subsanado y el subsanador (a falta de título contradictorio intermedio, resulta indiferente que el primer título conserve

su prioridad o no, o que sea calificado el defecto como subsanable o insubsanable). Y no es sólo que el artículo 105 del Reglamento Hipotecario no excluya de su ámbito de aplicación los supuestos de defectos cuya subsanación requiera una titulación susceptible de presentación y despacho autónomo (y no documentación meramente complementaria en el sentido del artículo 33 del Reglamento Hipotecario, que no es objeto de asiento de presentación propio), sino que precisamente contempla ese supuesto y sólo ese, ya que el defecto cuya subsanabilidad prevé es justa y precisamente la falta de tracto, cuya subsanación presupone la presentación de un título material traslativo de los previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, por cualquiera de las vías formales contemplados en el artículo 3 de la misma ley, y en el que «funde inmediatamente su derecho» el disponente, es decir, un título independiente que tiene su acceso al Registro con posterioridad. A tal conclusión es indiferente el hecho de que respecto del primer título presentado se haya tomado anotación preventiva de suspensión o no, pues ésta produce como único efecto el de prologar la duración del asiento de presentación y, por ello, el hecho de que no se haya practicado no puede conducir a un destino registral distinto al título presentado después si se presentó y despachó durante la vigencia del asiento de presentación del primer título presentado al que subsana.

Todo ello lleva a la conclusión de que en los casos en que existan títulos intermedios presentados entre los dos previstos en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario (el subsanable y el subsanador) –fuera de los casos de convalidación–, tales títulos intermedios quedan perjudicados en favor de aquellos con base en la preferencia o prioridad ganada mediante el primer asiento de presentación practicado, preferencia que se comunica al título que reconstruye el tracto del primero.

6. Además, el criterio por el que se califica como subsanable el defecto de falta de tracto cuando el disponente trae causa del titular registral y así lo alega en el título que presenta primero en el Registro, que establece el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, y que encuentra su equivalente en relación con las anotaciones preventivas de embargo en el artículo 140, número 1, del Reglamento Hipotecario, ha sido sancionado mediante norma de rango legal a través del artículo 629, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, el cual, en relación con el embargo de bienes inmuebles, establece que «si el bien no estuviere inmatriculado, o si estuviere inscrito en favor de persona distinta del ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria».

En definitiva, en los casos en que la finca aparezca inscrita a favor de persona distinta del disponente, o del ejecutado en el caso de los embargos, pero de la que traiga causa el derecho de éste, constando tal cualidad de causahabiente en el propio Registro (en otras fincas registrales) o alegándose tal cualidad en el propio título presentado, ha de entenderse que se ha configurado legalmente una suerte de reserva de rango a través del asiento de presentación del título con defecto formal de tracto a favor del título que falta para completar o reconstruir el tracto, a cuyo favor se produce un trasvase de la prioridad del título al que subsana. Ello, además, es congruente con el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, pues si a consecuencia de la suspensión respecto de la compraventa se despachase primero la aportación (bajo el presupuesto de concurrir los presupuestos necesarios), esta decisión supondría inscribir antes un título contradictorio presentado después, y esto sí que supondría violentar el principio de prioridad. Naturalmente, la aplicación del artículo 105 del Reglamento Hipotecario exige que el título presentado posteriormente, no adoleciendo de defectos o habiendo sido estos subsanados, llegue a inscribirse. Así lo ha interpretado también un importante sector de la doctrina moderna más autorizada.

7. En el concreto supuesto de este expediente, la finalidad de la solicitud de emisión de la nota de despacho es que se declare que procedía la inscripción de la condición resolutoria pactada en el título de compraventa de 26 de noviembre de 2021, la cual no se inscribe por los motivos que se expresan en la certificación de despacho y

en la inscripción que son los siguientes: a) que el eventual asiento de condición resolutoria debería cancelarse, toda vez que han transcurrido tres meses desde la fecha del último pago, sin que se haya hecho constar en el Registro, en dicho plazo, el ejercicio de la facultad resolutoria, y b) que el documento presentado en el Diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho, razón por la cual el embargo presentado bajo el asiento 2.611 del Diario 2025 debe tener rango preferente a la condición resolutoria que se documenta en el título que motiva este asiento, presentado bajo el asiento 4.024 del Diario 2025, toda vez que el mandamiento de embargo fue presentado antes, siendo necesaria para su anotación la previa inscripción de la compraventa que ahora se practica, no así de la condición resolutoria, resultando además que se ha consumado la condición resolutoria con la resolución del contrato de compraventa, según consta del título presentado bajo el asiento 3.600 del Diario 2025, presentado también con posterioridad al embargo citado.

En definitiva, no procedía la inscripción de la citada condición resolutoria por haber transcurrido el plazo convencional de caducidad del eventual asiento de suerte que, de haberse practicado, sería procedente su cancelación, al objeto de evitar la extensión de asientos superfluos (Resolución de 22 de octubre de 1952).

Pero además, por otra parte, conforme el historial registral de la finca, antes de su caducidad, cuando se procede a su despacho, se encontraban presentados en el Registro tres títulos, por el siguiente orden de presentación: mandamiento de anotación de embargo –14 de agosto de 2025, prorrogada y de nuevo presentada a las 9 horas del 3 de diciembre de 2025–, resolución de compraventa –14:25 horas del día 15 de octubre de 2025 y subsanada el 4 de diciembre de 2025– y compraventa con condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado –14:02 del 3 de diciembre de 2025 e inscrita ese día– (título cuya certificación de despacho es objeto de recurso), siendo contradictorios el primero y el segundo y subsanados ambos por el tercero. Conforme a la Resolución de 12 de abril de 2016, lo procedente era la inscripción de la compra, a los solos efectos de posibilitar la anotación del embargo (que es el título primeramente presentado), respetando el rango de dicha anotación, con carácter preferente a la condición resolutoria (cuya inscripción no era imprescindible para anotar el embargo), por lo que estando ya presentada la escritura de resolución, la inscripción de la condición resolutoria es igualmente superflua.

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

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

Madrid, 14 de abril de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.