

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**20525** *Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 12 a cancelar una anotación de embargo posterior a la condición resolutoria que ha sido objeto de ejecución.*

En el recurso interpuesto por don H. R. E., en nombre y representación y en calidad de administrador único de la entidad «Grupo Inmobiliario Tremon, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 12, doña Lucía Gómez-Millán Lucio-Villegas, a cancelar una anotación de embargo posterior a la condición resolutoria que ha sido objeto de ejecución.

#### Hechos

##### I

Se solicitó, mediante mandamiento expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 22 de Sevilla, doña I. R. M., derivado del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1660/2012, la cancelación de una anotación de embargo.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación:

Hechos:

Identificación del título:

Mandamiento para la anotación de embargo librado en Sevilla el 22/11/2023, por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.ª Instancia N.º 22 de Sevilla, doña I. R. M., recaído en procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 1660/2012, seguido a instancia de Grupo Inmobiliario Tremon SA contra Inversiones Lbarte SL, Neotrian SL y Lbarte Proyectos Inmobiliarios SL, que fue presentado en este Registro bajo el asiento 777 del Diario 64.

Con fecha 16/02/2024 fue calificada dicha documentación con el siguiente defecto “Es necesario aportar testimonio del citado decreto de 27 de junio de 2023, que ha quedado sin efecto y que posibilita la cancelación del citado embargo.”

Con fecha 23/02/2024 se aporta testimonio del referido Decreto de 27 de junio de 2023.

Operación jurídica realizada:

Por Auto dictado el día 08/11/2023- hoy firme-, por el Magistrado Juez del citado Juzgado, don Jesús Medina Pérez, se estima “el recurso de revisión interpuesto por la representación procesal de la entidad Grupo Inmobiliario Tremón frente al decreto de fecha 27 de junio de 2023 procede dejarlo sin efecto y en su lugar acordar la cancelación

del embargo, letra C anotado sobre la finca 34.092 inscrita en el Registro de la Propiedad número 12 de Sevilla, en los términos solicitados por la parte ejecutante.”

Y con el fin de que se lleve a efecto lo acordado consistente en la cancelación del embargo anotado letra C sobre la finca n.º 34.092, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 12 de Sevilla, al Tomo 3.064, Libro 763, se expide el mandamiento que se califica.

Situación registral:

Examinado el Registro se observa que la finca 34092 se encuentra inscrita a favor de la entidad “Grupo Inmobiliario Tremón S.A.” en ejecución de la condición resolutoria ejercitada, en virtud de Sentencia n.º 129/2011, dictada el día seis de abril de dos mil once, en Ordinario 1923/2009 neg 1.º seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Sevilla, por la que se declaró resuelto el contrato de compraventa respecto de veintiuna fincas, entre ellas la citada 34.092, suscrito entre “Grupo Inmobiliario Tremón SA” y “Lbarte Proyectos Inmobiliarios SL” formalizado en escritura otorgada en Sevilla el 5 de marzo de 2.007, ante el Notario don Eduardo Villamor Urban, protocolo 755. Dicha Sentencia fue confirmada por otra de fecha diez de julio de dos mil doce dictada en la sección quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla, rollo apelación 7828/11-S.

A los efectos oportunos se hace constar que sobre dichas veintiuna fincas, y por sus inscripciones cuartas, fue constituida una hipoteca a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla, la cual fue antepuesta en su función de garantía a la condición resolutoria ejecutada; y para cuya ejecución se sigue en el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Sevilla, procedimiento de Ejecución Hipotecaria n.º 137/2013 negociado 2, instado por la entidad “Caixabank S.A.” frente a “Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L.”, según consta de nota de expedición de certificación de cargas, de fecha 17 de mayo de 2.013, al margen de las citadas inscripciones cuartas de dichas veintiuna fincas.

Además respecto de la finca 34.092 consta practicada la anotación preventiva de embargo letra C a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía de fecha 10/10/2012, prorrogada por la letra D el 22/09/2016 y prorrogada nuevamente por la anotación letra E de 26/08/2020. Dicha anotación de embargo deriva del expediente administrativo de apremio número 0301000323788 instruido contra la compañía mercantil “Lbarte Proyectos Inmobiliarios, S.L.”, en el Servicio de Recaudación del Organismo de Asistencia Económica y Fiscal de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, - O.P.A.E.F.-, en base a una providencia de apremio de fecha veintiséis de febrero de dos mil ocho, de deudas por un importe total del débito asciende a la cantidad de setenta y tres mil trescientos setenta y seis euros con setenta y siete céntimos y en garantía de cuya cantidad se dictó diligencia de embargo con fecha del día veintinueve de abril de dos mil diez por la que se declara embargada la finca de este número, en favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, titular del crédito que motiva la ejecución. Al margen de la citada anotación letra C consta extendida nota acreditativa de haberse expedido, con fecha 10 de octubre de 2012, certificación de cargas de la finca para surtir efecto en el procedimiento a que dicha anotación se refiere.

Defecto:

Aportado el día 23/02/2024 el citado Decreto de 27/06/2023, solicitado en la nota de calificación de fecha 16/02/2024, se observa el siguiente defecto: “no es posible cancelar la referida anotación preventiva de embargo letra C-D-E, carga posterior a la condición resolutoria ejercitada, por no haberse acreditado que hayan sido citados sus titulares en el procedimiento, ni haberse practicado anotación preventiva de demanda del mismo.”

Fundamentos de Derecho:

Primero. La Registradora que suscribe es competente para la calificación de todo título que se presente a inscripción, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18 y 19

de la Ley Hipotecaria, y 100 del Reglamento Hipotecario, observándose en dicha función calificadora lo siguiente:

Segundo. El problema que se plantea en el presente caso radica en dilucidar si, declarada la resolución de una venta por el ejercicio de una condición resolutoria expresa, es posible cancelar los asientos que gravaban el dominio resuelto, siendo así que los titulares de tales derechos no han intervenido en el procedimiento.

Aplicando el artículo 24 de la Constitución Española, los artículos 24 de la Constitución Española; 1.123, 1.124, 1.152, 1.252 y 1.504 del Código Civil; 1, 11, 20, 23, 32, 34, 37, 38.4, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 14 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 59, 175 y 198 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995, 6 de febrero de 2000 y 5 de febrero de 2002, la Dirección General de los Registros y el Notariado ha tenido ya ocasión de pronunciarse en varias ocasiones para casos casi idénticos al que nos ocupa (Resoluciones de 28-05-1992, 19-11-1996, 24-02-1998, 15-11-2005, 19-06-2007, 23-03-2010, 9-06-2010, 1-04-2011, 21-06-2012 y 26-11-2012, 10-10-18, 26-05-2021, 28-09-2021; y STS de fecha 21/09/2021); y así manifestó que si bien es cierto que con la inscripción de la condición resolutoria explícita se confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y se evita la no afectación a terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio, de estas consideraciones no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la venta dictada en pleito entablado sólo contra una parte, en este caso contra la compradora "Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L.", permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último.

Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha practicado anotación preventiva de demanda; y, e) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

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

En el presente caso, al no haber accedido al Registro anotación de demanda interpuesta el 28/09/2009 que derivó en la Sentencia 129/2011 de 6 de abril del Juzgado n.º 22 de Sevilla, no es posible cancelar el embargo letra C practicado el 10 de octubre de 2012 a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, pero que recoge una providencia de apremio de fecha 26 de febrero de 2008 y diligencia de embargo de fecha 29 de abril de 2010, sin que haya intervenido en el procedimiento judicial de ejecución el titular de dicho embargo tal y como exigen las disposiciones legales relacionada y las citadas RDGSJFP. Dicha anotación se encuentra vigente al haberse prorrogado por cuatro años más en virtud de la anotación letra E de fecha 26 de agosto de 2020.

En mérito de lo cual, el Registrador que suscribe y por los fundamentos de derecho expuestos, ha resuelto denegar en el día de hoy la inscripción del documento.

Esta calificación (...)

Sevilla, a fecha de la firma digital. La Registradora. Fdo. Lucía Gómez-Millán Lucio-Villegas. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía Gómez-Millán Lucio-Villegas registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 12 a día dieciocho de marzo del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don H. R. E., en nombre y representación y en calidad de administrador único de la entidad «Grupo Inmobiliario Tremon, S.A.», interpuso recurso atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Primera. Grupo Inmobiliario Tremon S.A. instó un procedimiento judicial para la resolución del contrato de compraventa suscrito con la mercantil Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L. que conformó los autos de Juicio Ordinario número 1923/2009 seguidos ante el Juzgado de 1.º instancia n.º 22 de Sevilla.

Además, se solicitó también la anotación preventiva de la demanda mediante escrito de fecha 3 de diciembre de 2009, siendo denegada dicha anotación tanto por el Juzgado de 1.º instancia n.º 22 de Sevilla como por la Audiencia Provincial (...)

En fecha 6 de abril de 2011 se dictó sentencia por el Juzgado, en el procedimiento de Juicio Ordinario 1923/2009 cuyo fallo contiene el siguiente tenor literal:

“Que, estimando la demanda deducida por el Procurador D. J. M. A., en nombre y representación de Grupo Inmobiliario Tremon S.A. contra Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L., Neotrian S.L. e Inversiones Lbarte S.L., debo declarar y declaro resuelto el contrato de compraventa suscrito entre la actor Grupo Inmobiliario Tremon y la demandada Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L. ante el Ilustre Notario de Sevilla don Eduardo Villamor Urban, bajo número de protocolo 756/07, el contrato de compraventa de 5 de marzo de 2007 otorgado ante el mismo Notario bajo el número de protocolo 755, a tenor de la escritura de novación y ampliación de condición resolutoria y distribución de responsabilidad de fecha 28 septiembre de 2007 otorgado ante el mismo Notario y con número de protocolo 3698 y en consecuencia debo condenar y condeno a la entidad demandada Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L. a estar y pasar por esta declaración y a la inmediata puesta a disposición de la actora de las fincas objeto de las compraventas antes referidas, así como al abono de los daños y perjuicios a la parte actora que se concretan en la totalidad de las cantidades recibidas por parte de la compradora hasta el momento por las fincas transmitidas en virtud de los indicados títulos de compraventa, sin que proceda la condena de las codemandadas en calidad de compradora y avalistas al abono de las cantidades pendientes objeto de las compraventas suscritas entre las partes al no haber quedado acreditada la enajenación de las fincas.

Se condena a la demandada Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L. al abono de las costas del presente juicio, excepto de las causadas a instancia de Neotrian S.L. e Inversiones Lbarte S.L., respecto de las que no procede condena en costas”. (...)

La anterior resolución fue confirmada en su integridad por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de fecha 12 de julio de 2012, rollo de apelación 7828/11-S, que desestimó el Recurso de Apelación interpuesto por la representación de Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L. (...)

A la vista de lo anterior, una vez fue firme la Sentencia, mi mandante presentó escrito solicitando despacho de ejecución frente a Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L. que dio lugar al procedimiento de Ejecución de títulos Judiciales 1660/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Sevilla - dimanante del Juicio Ordinario 1923/2009, en donde se dictó Auto de fecha 15 de noviembre de 2012 en cuya parte dispositiva se acordaba:

“Se dicta orden general de ejecución y se despacha ejecución a instancia del Procurador Sr. J. M. A. en nombre y representación de grupo inmobiliario Tremon S.A. parte ejecutante, frente a lbarate Proyectos Inmobiliarios S.L., parte ejecutada, para que esta cumpla la obligación de hacer siguiente:

Puesta a disposición de la actora de las fincas objeto del contrato de compraventa suscrito entre la actora Grupo Inmobiliario Tremon y la demandada Lbarte Proyectos Inmobiliarios S.L., ante el Ilustre Notario de Sevilla don Eduardo Villamor Urban, bajo número de protocolo 755, a tenor de la escritura de novación y ampliación de condición resolutoria y distribución de responsabilidad de fecha 28 septiembre 2007 otorgado ante el mismo Notario y con numero de protocolo 3698” (...)

Que, en esa misma fecha, 15 de noviembre de 2012, la señora letrada de la Administración de Justicia de este Juzgado dicta un Decreto cuya parte dispositiva es la siguiente:

“Dispongo: Se acuerda librar Mandamiento al Registro de la Propiedad n.º 12 de Sevilla a fin de que en ejecución de Sentencia en los presente autos de fecha 6/04/2011 (y conformada por Sentencia de la Audiencia Provincial de fecha 10/7/12), se proceda a la inscripción a nombre de la actora Grupo Inmobiliario Tremon S.A., de las siguientes fincas: (...)”.

En fecha 10 de octubre de 2012 -pocos días antes del Auto que dicta orden general de ejecución y del Decreto de 15 de noviembre de 2012 que ordena al Registro de la Propiedad n.º 12 de Sevilla la reinscripción de las fincas a favor de Grupo Inmobiliario Tremon S.A. con motivo de la Sentencia de 6 de abril de 2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Sevilla (...)-, se anota sobre una de las fincas un embargo instruido contra “Lbarte Proyectos Inmobiliarios, S.L.”, por el Servicio de Recaudación del Organismo de Asistencia Económica y Fiscal de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, O.P.A.E.F.

La finca en la que se anota el embargo es la siguiente:

– Finca n.º 34.092, inscripción primera, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 12 de Sevilla, al Tomo 3.064, Libro 763, folio 139.

El embargo, de fecha 12 de octubre de 2012, es el siguiente:

“Embargo de la anotación letra C, prorrogada por la letra D, a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, decretado en expediente administrativo de apremio número 0301000323788 instruido contra la compañía mercantil ‘Lbarte Proyectos Inmobiliarios, S.L.’, en el Servicio de Recaudación del Organismo de Asistencia Económica y Fiscal de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, en base a una providencia de apremio de fecha veintiséis de febrero de dos mil ocho, de deudas por un importe de cuarenta y siete mil ochocientos sesenta euros con sesenta y dos céntimos de principal, nueve mil quinientos setenta y dos euros con doce céntimos de recargo y

quince mil novecientos cuarenta y cuatro euros con tres céntimos de costas e intereses devengados y presupuestados, por lo que el importe total del débito asciende a la cantidad de setenta y tres mil trescientos setenta y seis euros con setenta y siete céntimos y en garantía de cuya cantidad se dictó diligencia de embargo con fecha del día veintinueve de abril de dos mil diez por la que se declara embargada la finca de este número, en favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, titular del crédito que motiva la ejecución. Anotado tal embargo en virtud de un mandamiento librado en Sevilla, el día seis de junio de dos mil doce, por el Tesorero del Organismo de Asistencia Económica y Fiscal de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla -O.P.A.E.F.-, por la anotación letra C, obrante al folio 140 vuelto del tomo 3.064, libro 763, practicada con fecha del día diez de octubre de dos mil doce. Al margen de la citada anotación letra C consta extendida nota acreditativa de haberse expedido, con fecha 10 de octubre de 2012, certificación de cargas de la finca para surtir efecto en el procedimiento a que dicha anotación se refiere.

Prorrogada por cuatro años más la anotación de embargo letra C, por la letra D, en virtud de mandamiento librado por triplicado en Sevilla, el día 29 de agosto de 2.016, por el Tesorero del Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal de la Excm. Diputación de Sevilla. Anotación de prórroga letra D de fecha 22 de septiembre de 2.016. Prorrogada por cuatro años más la anotación de embargo letra C, que fue prorrogada por la letra D, y se prorroga nuevamente por la letra E, en virtud de mandamiento librado en Sevilla, el día cinco de agosto de 2.020, por el Tesorero del Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal de la Excm. Diputación de Sevilla. Anotación de prórroga letra E de fecha 28 de agosto de 2.020”.

Segunda. Con fecha 4 de octubre de 2022 esta parte presentó ante el Juzgado de 1.ª instancia n.º 22 de Sevilla, Ejecución de Títulos Judiciales 1660/2012 dimanante del Juicio Ordinario 1923/2009, solicitud de cancelación del citado embargo, acordándose mediante diligencia de ordenación de fecha 24 de octubre de 2022 que no ha lugar a lo solicitado por no ser objeto del procedimiento (...)

Esta parte interpuso recurso de reposición contra la citada Diligencia de Ordenación desestimándose el mismo mediante Decreto de fecha 27 de junio de 2023 (...)

Posteriormente, se interpuso el correspondiente recurso de revisión contra la citada resolución de 27 de junio de 2023, el cual se estimó mediante auto de 8 de noviembre de 2023 (...)

Tercera. En virtud de lo anterior, se instó por esta parte la cancelación del embargo ante el Registro de la Propiedad número 12 de Sevilla, dictándose la nota de calificación que ahora se recurre que establece:

“En el presente caso, al no haber accedido al Registro anotación de demanda interpuesta el 28/09/2009 que derivó en la Sentencia 129/2011 de 6 de abril del Juzgado n.º 22 de Sevilla, no es posible cancelar el embargo letra C practicado el 10 de octubre de 2012 a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, pero que recoge una providencia de apremio de fecha 26 de febrero de 2008 y diligencia de embargo de fecha 29 de abril de 2010, sin que haya intervenido en el procedimiento judicial de ejecución el titular de dicho embargo tal y como exigen las disposiciones legales relacionada y las citadas RDGSJFP. Dicha anotación se encuentra vigente al haberse prorrogado por cuatro años más en virtud de la anotación letra E de fecha 26 de agosto de 2020.

En mérito de lo cual, el Registrador que suscribe y por los fundamentos de derecho expuestos, ha resuelto denegar en el día de hoy la inscripción del documento”.

Entendemos que dicha nota de calificación no es ajustada a derecho.

En este sentido, como consecuencia de la sentencia dictada en el procedimiento ordinario 1923/2009, confirmada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de esta capital, se declara resuelto el contrato de compraventa y, en consecuencia, se da lugar a la reinscripción del inmueble a favor de mi representada, debiendo reponer las fincas a la realidad registral existente en aquel momento.

Como ha sido reiterado por el Tribunal Supremo, el cumplimiento de la condición resolutoria tiene efectos retroactivos, produciendo, además de la inscripción a favor del transmitente, la cancelación de los derechos posteriores, sin necesidad del consentimiento de los titulares de éstos.

Los asientos registrales posteriores, en este caso, el embargo anotado a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en virtud del decreto de expediente administrativo de apremio contra la Compañía Lbarte Proyectos Inmobiliarios, S.L. instruido por el OPAEF, está afectado por la condición resolutoria pactada en la escritura de compraventa inscrita en el Registro de la propiedad.

El embargo es inscrito con fecha 10 de octubre de 2012, fecha posterior a la demanda formulada por la hoy ejecutante (28 de septiembre de 2009) e incluso a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla (10 de julio de 2012) confirmando la sentencia dictada en primera instancia, que declaraba resuelto el contrato de compraventa de fecha 5 de marzo de 2007 a tenor de la escritura de novación y ampliación de condición resolutoria y distribución de responsabilidad de fecha 28 de septiembre de 2007.

La inscripción de la condición resolutoria confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y evita la no afectación a terceros, que por reunir los requisitos del artículo 34 Ley Hipotecaria, haría inoperante dicho juego resolutorio, tal y como indica la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2021, a la que se hace referencia en el decreto objeto de recurso.

Si bien, en dicha resolución se indica que los titulares de los asientos posteriores deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a su derecho convengan, en el presente caso, la anotación del embargo se ha practicado con posterioridad a la demanda de ejecución, lo que imposibilitó la llamada de este tercero al procedimiento, al desconocerse dicho embargo no figurando anotado a la fecha de la formulación de la demanda de ejecución.

En cualquier caso, la publicidad registral de la condición resolutoria da lugar a que los terceros que puedan tener algún derecho sobre el inmueble, tengan conocimiento de que caso de que dicha condición resolutoria tenga lugar, la eficacia de la misma daría lugar a su efectos "ex tunc", es decir, deberá volverse a la situación jurídica existente al momento de la transmisión del inmueble, con la consecuente extinción sin necesidad de consentimiento de los titulares, de algún derecho posterior sobre la finca.

En este sentido, igualmente debemos hacer referencia a lo indicado por la parte ejecutante respecto de la eficacia frente a terceros de la inscripción registral en los términos del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

La consecuencia del carácter retroactivo del cumplimiento de la condición resolutoria es que a la fecha en la que se anotó el embargo cuya cancelación se pretende, el dominio de la finca no pertenecía a la sociedad Lbarte Proyectos Inmobiliarios, S.L., entidad frente a la que se sigue el expediente administrativo de apremio que dio lugar al embargo de la finca, por lo que dicho embargo no puede tener efectos frente a la hoy ejecutante, tercero ajeno a la deuda objeto de la anotación de embargo.

Igualmente, no se le puede exigir a mi rerpesnetada [sic] mayor diligencia, por cuanto se solicitó en su día la anotación preventiva de la demanda, pretensión que fue desestimada por el Juzgado de 1.ª instancia n.º 22 de Sevilla y confirmada por la Audiencia Provincial de Sevilla, al no concurrir los requisitos legales necesarios para ello, e igualmente se formuló la demanda de ejecución, una vez que la sentencia adquirió firmeza, sin que a dicha fecha figurase anotado el embargo de la finca en el Registro de la Propiedad.

En este sentido, el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, en su Sentencia número 616/2021 de 21 Sep. 2021, Rec. 5278/2018, establece:

"5.4. Este razonamiento es correcto. Sin embargo, yerra la sentencia de primera instancia, y después la de apelación, al no extraer rectamente las consecuencias que del mismo se derivan, pues el hecho de que posteriormente el plazo de cumplimiento de la obligación se ampliase, sin que esta prórroga se hiciese constar en el Registro, lo que

determina es que tal ampliación no afectaba ni podía perjudicar a los terceros inscritos, para los cuales sólo resultaba oponible la condición resolutoria en los términos en que constaba inscrita al tiempo en que inscribieron o anotaron sus respectivos derechos. Lo que significa que la resolución que les podía perjudicar era la concretada en la inscripción registral de la condición resolutoria, y en concreto en cuanto al plazo, la eventual acción resolutoria nunca les podría afectar antes del término pactado para el cumplimiento de la obligación que constaba en el Registro (dos años desde la obtención de la licencia de obras). Dado que esta licencia finalmente se obtuvo el 9 de agosto de 2005, el incumplimiento de la obligación garantizada no podía producirse, al menos, hasta el 9 de agosto de 2007. Estos son los datos en que podían confiar los terceros y la concreta configuración de la condición resolutoria que les resultaba oponible.

Puesto que el requerimiento extrajudicial para dar por resuelto el contrato de permuta se produjo el 19 de julio de 2011 y, ante la oposición de la requerida, la demanda rectora de este procedimiento se interpuso el 18 de marzo de 2013, el derecho resolutorio de las demandantes no se ejercitó en términos distintos de los previstos en el Registro, pues de éste lo que resultaba (y en lo que podían confiar los terceros) es que dicho derecho no podía ejercitarse, en su perjuicio, sino transcurridos dos años desde la obtención de la licencia de obras.

5.5 Como consecuencia de la ampliación del plazo pactado, las cedentes del suelo no podían ejercer la acción resolutoria antes del vencimiento del nuevo plazo pactado. Pero esto no afectaba a los terceros, que ni veían menoscabado su derecho por ello (al contrario, se reducía el riesgo del incumplimiento de la obligación y, por tanto, de la pérdida de sus derechos por resolución del derecho del cesionario), ni entre sus derechos figuraba el de no verse afectados por el ejercicio de un derecho resolutorio no prescrito ni caducado (tomando en consideración como término inicial del cómputo el día en que la acción pudo ejercitarse conforme al Registro).

Además, como reconoce la Audiencia, los contratos privados de 2005 y 2006 constituyeron novaciones meramente modificativas, no extintivas, de la obligación garantizada. Y en todo caso, frente a terceros, la condición resolutoria resultaba oponible en los concretos términos que constaban en el Registro, que eran los inicialmente pactados.

Cuestión distinta es la de si, a consecuencia de esa ampliación, y la consiguiente postergación temporal de la presentación de la demanda, pudieron incurrir o no las demandantes en un retraso desleal en el ejercicio de sus derechos, tesis de refuerzo en que se apoyan las sentencias de instancia para desestimar la pretensión de cancelación controvertida. Tesis que, por las razones que exponemos a continuación, tampoco puede ser mantenida”.

En definitiva, entendemos que únicamente procede la cancelación del embargo anotado sobre la finca, debiendo estimarse el presente recurso».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 3, 647, 1115, 1123, 1154, 1259 y 1504 del Código Civil; 156 y 157 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 56.2 de la Ley del Notariado; 13, 59, 82 y 175.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; 202 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de enero de 1989, 20 de febrero de 2004, 20 de abril de 2009, 18 de octubre de 2010, 20 de mayo de 2013 y 16 de enero de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 y 31 de julio de 1995, 10 de mayo de 2001, 14 de febrero de 2003, 2 de febrero de 2005, 19 de junio, 9 de julio y 27 de septiembre de 2007, 13 de febrero de 2009, 14 de junio, 4 de julio y 4 de octubre de 2011



y 21 de septiembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado 17 de noviembre de 1978, 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000, 8 de mayo de 2003, 19 de junio de 2007, 8 de marzo, 11 de noviembre y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero, 15 y 26 de noviembre y 13 de diciembre de 2012, 6 de mayo y 10 de julio de 2013, 6 de octubre de 2014, 16 de enero, 1 de octubre, 12 y 16 de noviembre y 10 de diciembre de 2015, 10 de febrero, 5 de septiembre y 6 de octubre de 2016, 5 de julio de 2017, 10 de octubre de 2018 y 16 de enero y 6 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero, 6 de marzo y 10 de junio de 2020 y 15 de enero, 26 de mayo y 28 de septiembre de 2021.

1. El problema que se plantea en el presente caso radica en dilucidar si, declarada la resolución de una venta por el ejercicio de la facultada derivada de una condición resolutoria expresa, es posible cancelar los asientos que gravaban el dominio resuelto.

La registradora se opone a dicha cancelación por entender que, dado que el titular de la anotación de embargo cuya cancelación se pretende no ha sido demandado en el procedimiento y que tampoco se había tomado anotación preventiva de demanda, se causaría indefensión a dicho titular.

Por el contrario, la parte recurrente estima que todo tercero que adquiriera algún derecho con posterioridad a la constancia registral de una condición resolutoria ha de quedar afectado por los efectos de la resolución.

2. En el caso concreto de este expediente, es determinante que existan cargas posteriores a la condición resolutoria.

Es cierto que en el plano registral la inscripción de la condición resolutoria explícita confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y evita que terceros que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria hagan inoperante ese juego resolutorio (vid. Resolución de 26 de noviembre de 2012).

En los casos de ejercicio judicial de la facultada derivada de la condición resolutoria, ha señalado este Centro Directivo que una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que sólo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos.

Por todo ello, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su resolución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión.

En esta misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo número 616/2021, de 21 de septiembre afirma: «La eficacia frente a terceros de la condición inscrita exige también que, en caso de que no se haya practicado anotación preventiva de la demanda presentada para obtener la declaración judicial de resolución y la cancelación de los asientos posteriores, los titulares de los correspondientes derechos inscritos o anotados hayan tenido ocasión de intervenir en el procedimiento judicial para alegar cuanto interese a sus derechos, especialmente sobre los presupuestos y procedencia de la resolución».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 22 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.