III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23234 *Resolución de 24 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Toledo n.º 3 a inscribir la reinscripción en favor del vendedor motivada por el ejercicio de una condición resolutoria inscrita.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. M. M., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Toledo número 3, doña Cristina Rueda Sánchez, a inscribir la reinscripción en favor del vendedor motivada por el ejercicio de una condición resolutoria inscrita.

Hechos

I

Del informe remitido por la registradora de la Propiedad, y como antecedentes precisos para centrar adecuadamente el iter procedimental y la cuestión suscitada en el presente recurso, cabe reseñar:

«I.–Se presenta en el Registro de la Propiedad de Toledo n.º 3, acta de notificación autorizada por el Notario de Toledo Don Nicolás Moreno Badía, el día 18 de junio de dos mil veinticinco, número de protocolo 1.792, que causó el asiento 2.922 del diario 2.025.

II.–Con fecha tres de noviembre de dos mil veinticinco se califica negativamente dicha instancia, con los tres defectos que constan en la nota que se acompaña.

III.–Con fecha dieciocho de noviembre de dos mil veinticinco dichas notas [sic] de calificación es notificada personalmente a la interesada.

IV.–Notificada fehacientemente la citada nota, y transcurridos los sesenta días establecidos por el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento del diario 2025 es caducado conforme al citado precepto legal.

V.–Según resulta del oficio remitido por la Dirección General que más tarde se dirá, el día 18 de diciembre de 2025, se presentó en la Sede Electrónica de la Oficina del registro General del Ministerio de Justicia recurso contra la citada nota de calificación, habiéndose registrado el día 25 de mayo de 2026.

VI.–Dicho recurso es notificado a este Registro de Toledo 3, mediante la Sede electrónica, el día 1 de junio de dos mil veintiséis; posteriormente, el día 4 de junio de 2026, se presenta de la misma manera, complemento del citado recurso, en la que constan alegaciones complementarias al recurso presentado.

VII.–En cuanto al historial de la finca de Toledo, el citado asiento 2.922 del diario 2025 fue, como ya se ha dicho, cancelado por el transcurso del plazo legal y por lo tanto, en el momento en que el recurso objeto del presente informe tuvo entrada en este Registro, el citado asiento ya no se encontraba vigente.

El día seis de marzo de dos mil veintiséis tuvo entrada en este registro, causando el asiento 1039 del diario 2026, escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento, autorizada por el Notario de Toledo Don Fidel Sánchez Lozano, el día 8 de abril de dos mil veinticinco, número 1512 de su protocolo. Dicho título fue calificado negativamente, debidamente notificado y retirado por su presentante para su subsanación; a la fecha de la presente el mismo ha sido nuevamente presentado, junto con escritura de subsanación, a los efectos de su nueva calificación e inscripción.

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

Posteriormente, el día siete de mayo de dos mil veintiséis, bajo el asiento 1677 del diario 2026, fue de nuevo presentado el acta de notificación que es objeto de este recurso. Y la misma fue de nuevo calificado negativamente, con los mismos tres defectos, si bien se añade a los mismos un cuarto defecto, relativo al título previamente presentado y advirtiendo que en el caso de que el mismo sea debidamente inscrito en el Registro, será precisa la notificación a la sociedad arrendataria.

VIII.–Puesto que el asiento que causó la nota de calificación que ahora se recurre fue debidamente cancelado al no haber tenido entrada en este Registro recurso alguno durante el plazo de la vigencia, no es posible la prórroga del mismo. Si bien, al haberse presentado de nuevo, causando el asiento 1677 del diario 2026, y que la nota de calificación contiene, entre otros los tres defectos recurridos, ha sido puesta nota al margen del citado asiento.»

II

Por consiguiente, la calificación finalmente recurrida es la que se emitió el día 28 de mayo de 2026 en estos términos:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la Registradora que suscribe, ha calificado el precedente documento y ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Antecedentes de hecho.

Con el asiento número 1677 del Diario 2026 se presenta acta de notificación por la que doña D. M. M. requiere al Notario para que, ante el incumplimiento de del pago del precio aplazado que se pactó en la compraventa de la mitad indivisa de la finca 55.366, y según lo pactado en la citada escritura y el artículo 1.504 del Código Civil, notifique la resolución de la venta y la recuperación del pleno dominio de la finca vendida al comprador.

A la vista del acta presentado [sic] y del historial de la finca, en la que efectivamente consta inscrita la condición resolutoria citada, se suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1-No se justifica la consignación de las cantidades recibidas a favor del comprador.

2-No se acompaña el título de compraventa del que resulta la citada condición resolutoria.

3-Los intentos de notificaciones realizadas por el Notario lo han sido en la finca objeto de la compraventa; sin embargo, en la comparecencia de la escritura de venta en la que se pactó la condición resolutoria, el comprador fijaba un domicilio diferente, siendo necesario intentar la notificación en el mismo.

Por lo tanto, no habiendo sido debidamente notificado el comprador, no puede haberse manifestado por este, en su caso, la oposición que impediría la reinscripción por esta vía extrajudicial.

4. Consta presentado sobre la finca el asiento 1039 del diario 2026, escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento, por el que se arrienda la citada finca, habiendo sido calificada con defectos la citada escritura.

Por lo tanto, a los efectos del principio de prioridad registral, debe esperarse a que dicho asiento sea inscrito, en el caso de que se subsanen sus defectos, o bien a que el mismo caduque.

Y en el supuesto de que dicho arrendamiento sea inscrito, para poder proceder a su cancelación en el caso de la reinscripción, será preciso que conste la notificación fehaciente a la sociedad arrendadora.

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos de Derecho.

La doctrina de la Dirección General en relación con la reinscripción en el caso de incumplimiento de la condición resolutoria pactada en garantía del precio aplazado es clara, exigiendo los siguientes requisitos:

En primer lugar, es requisito esencial que se haya pactado la condición resolutoria expresa o explícita, que en el caso que nos ocupa ha sido claramente cumplido según resulta de la inscripción de compraventa de la finca 55.366.

En segundo lugar, debe aportarse el título del vendedor, tal y como expresamente dispone el artículo 59 del Reglamento Hipotecario al establecer que: “Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título del vendedor.” Este requisito no se ha cumplido en el presente caso, puesto que no se aporta la escritura otorgada por el Notario de Toledo Don Nicolás Moreno Badía el día veintisiete de abril de dos mil veintitrés que causó la inscripción 4.ª de la finca.

El tercero de los requisitos es la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente, de quedar resuelta la transmisión; en este caso, se presenta acta de notificación de la que resulta que el Notario se ha personado en dos ocasiones en el domicilio de la finca objeto de la compraventa y le ha enviado carta por correo certificado, que no ha sido recibida por el comprador, cumpliéndose por lo tanto lo dispuesto en el artículo 202, 203 y 204, tal y como la Dirección General ha reconocido en Resolución de 16 de marzo de 2021. Sin embargo, en la propia escritura de compraventa el domicilio del comprador era uno diferente al de la finca adquirida, por lo que será preciso intentar dicha notificación en el citado domicilio.

Además, en relación con este requisito exige la Dirección General en resolución de 25 de enero de 2012, que “... el comprador no se oponga a la resolución invocando falta de algún presupuesto de la misma y en tal caso el transmitente deberá acreditar en el correspondiente procedimiento judicial los presupuestos de la resolución”.

En cuanto al primer defecto y la consignación de las cantidades, es requisito imprescindible que se acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente tal y como dispone el artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). La Dirección General en este sentido ha establecido que “...Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de ‘restituirse lo que hubiera percibido’, en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994; si bien, conforme la jurisprudencia y doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable). Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada.

Finalmente, en relación con el asiento pendiente de inscripción debemos tener en cuenta en primer lugar el artículo 17 de la Ley Hipotecaria; y en el caso de que finalmente dicho título sea inscrito en el Registro, lo será con posterioridad a la condición

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

resolutoria. Sin embargo, como ha señalado la Dirección General en Resolución de 22 de julio de 2024 es la publicidad de la condición resolutoria y otra que los titulares de cargas posteriores hayan tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos...". Será por tanto será necesaria la notificación a sociedad arrendataria.

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa al notario autorizante y al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación. Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación registral negativa puede: (…)

Toledo, veintiocho de mayo del año dos mil veintiséis. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Rueda Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Toledo n.º 3 a día veintiocho de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Doña M. D. M. M. interpuso recurso mediante escrito del siguiente tenor:

«(…) ante esta Dirección General comparece y, como mejor proceda en Derecho, dice:

Que, dentro del plazo legal establecido en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpone recurso gubernativo contra la calificación negativa emitida por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad n.º 3 de Toledo (…), recaída sobre el asiento de presentación n.º 2922/2025, por la que se suspende la inscripción del ejercicio de condición resolutoria expresa pactada en escritura pública de compraventa, con base en los siguientes:

Hechos.

Primero.–Escritura pública e inscripción de la condición resolutoria.

En escritura de compraventa autorizada en Toledo el 27 de abril de 2023 por el Notario Don Nicolás Moreno Badía, protocolo 1409, la recurrente vendió el 50%, de su propiedad, de la finca registral n.º 55.366 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Toledo, pactándose precio aplazado y condición resolutoria expresa, debidamente inscrita en dicho Registro.

En la cláusula cuarta-condición resolutoria, se establece expresamente que, en caso de incumplimiento, la parte vendedora recuperará el pleno dominio de la finca, sin devolución de las cantidades percibidas, las cuales se imputan contractualmente como retribución por el uso y tenencia del inmueble (…)

Segundo.–Incumplimiento grave y esencial del comprador.

El comprador incumplió de forma objetiva y esencial:

– el pago de la última cuota mensual (de 24) de 1.500 €, y
– el pago de la cantidad final aplazada de 189.000 €, con vencimiento el 1 de abril de 2025,

Lo que legitima plenamente el ejercicio de la condición resolutoria conforme al artículo 1504 del Código Civil.

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

Tercero.–Requerimiento y notificación notarial.

El incumplimiento fue objeto de requerimiento notarial, inicialmente en el propio inmueble y posteriormente en el domicilio del comprador consignado expresamente en la escritura (…), mediante acta complementaria, cumpliéndose íntegramente los requisitos del artículo 59 del Reglamento Hipotecario.

Cuarto.–Calificación negativa recurrida.

La Sra. Registradora suspende la inscripción por tres defectos:

1. Exigencia de consignación de cantidades percibidas (art. 175.6 RH).
2. Falta de aportación del título del vendedor (art. 59 RH).
3. Defecto en la notificación al comprador.

Fundamentos de Derecho.

I. Competencia y plazo. Artículos 322 a 326 de la Ley Hipotecaria. Recurso interpuesto dentro de plazo legal.

II. Inexistencia del defecto relativo a la notificación (defecto 3.º).

Constando el domicilio del comprador en la escritura y habiéndose intentado la notificación en dicho domicilio, así como mediante otros medios fehacientes (…), y no existe infracción alguna del artículo 59 RH, resultando improcedente una interpretación formalista contraria a la finalidad del precepto.

III. Improcedencia del defecto relativo al título del vendedor (defecto 2.º).

El título:

– está perfectamente identificado (Notario, protocolo, fecha),
– fue inscrito por el propio Registro, y
– consta íntegramente en el historial registral de la finca (…)

La exigencia de nueva copia autorizada carece de apoyo normativo y vulnera el principio de economía procedimental, debiendo entenderse cumplido el artículo 59 RH.

IV. Improcedencia de la exigencia de consignación (defecto 1.º).

La escritura contiene una cláusula expresa de imputación de las cantidades percibidas como retribución por el uso y tenencia del inmueble, excluyendo toda devolución.

No se trata de una cláusula penal, sino de una liquidación contractual de una prestación ya consumada, plenamente válida conforme a los artículos 1255 y 1504 del Código Civil, y no susceptible de moderación ex artículo 1154 CC en sede registral.

La exigencia de consignación:

– anticipa indebidamente un control judicial inexistente en este estadio,
– excede del ámbito del artículo 18 LH,
– y perpetúa el enriquecimiento injusto del comprador incumplidor.

No existen, además, terceros registrales posteriores cuya protección pudiera justificar la subrogación real.

V. Doctrina de la dirección general y jurisprudencia aplicable.

(interpretación del art. 59 RH y 175.6 RH en relación con el art. 1504 CC).

1. Doctrina general sobre la condición resolutoria expresa y la reinscripción registral.

Es doctrina constante de la Dirección General que la condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado constituye un mecanismo autónomo, de configuración

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

legal y contractual, cuyo ejercicio no requiere intervención judicial, bastando el cumplimiento estricto de los requisitos del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en conexión con el artículo 1504 del Código Civil.

Así, entre otras muchas, pueden citarse las Resoluciones de la DGSJFP de:

– 19 de julio de 2013.
– 30 de agosto de 2017.
– 10 de enero de 2020.

que reiteran que el Registro no revisa el fondo obligacional del incumplimiento, sino exclusivamente:

1. la constancia registral de la condición,
2. el incumplimiento objetivo,
3. el requerimiento fehaciente, y
4. la adecuación formal del título presentado.

2. La consignación del artículo 175.6 RH: naturaleza y límites.

La exigencia de consignación prevista en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario no tiene carácter absoluto ni automático, sino instrumental y finalista.

La propia Dirección General ha precisado que dicha consignación responde a una doble finalidad:

a) Garantizar la restitución cuando ésta proceda conforme al negocio jurídico.
b) Proteger a terceros titulares de derechos posteriores, mediante la técnica de la subrogación real.

(Resoluciones de 17 de noviembre de 1978, 2 de marzo de 2015, 21 de septiembre de 2016).

Ahora bien, dicha exigencia no puede imponerse mecánicamente cuando:

– el propio contrato excluye la restitución,
– no existen terceros registrales posteriores,
– y la eventual controversia sobre moderación o devolución exige juicio declarativo, vedado en sede registral.

3. Distinción esencial: cláusula penal vs. cláusula de imputación por uso y tenencia.

La doctrina más restrictiva de la DGSJFP –que exige consignación íntegra incluso existiendo cláusula penal– se apoya expresamente en la posible moderación judicial del art. 1154 CC.

Sin embargo, esa doctrina no resulta aplicable al presente supuesto, por una razón capital:

La escritura no contiene una cláusula penal, sino una cláusula de imputación económica por uso y tenencia del inmueble, pactada expresamente como contraprestación ya consumida.

En la cláusula cuarta-condición resolutoria de la escritura de compraventa se establece literalmente que:

“Las cantidades percibidas por la parte vendedora, como retribución por el uso y tenencia del inmueble, no serán objeto de devolución.”

Esta previsión contractual:

– no sanciona,
– no penaliza,

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

– no es susceptible de moderación ex art. 1154 CC, sino que liquida anticipadamente una relación posesoria ya consumada.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo distingue con claridad entre:

– cláusulas penales (función coercitiva o resarcitoria futura), y
– cláusulas de imputación o liquidación de prestaciones ya realizadas, entre otras, STS 14 de julio de 2010 y STS 21 de octubre de 2014.

4. Improcedencia de anticipar un control judicial en sede registral.

La Registradora, al exigir consignación pese al pacto expreso de no devolución, anticipa indebidamente un juicio de moderación o restitución que:

– no ha sido solicitado por el comprador,
– no ha sido declarado judicialmente,
– y excede del ámbito de la calificación registral (art. 18 LH).

La Dirección General ha reiterado que el Registrador no puede sustituir al Juez en la interpretación, validez o eficacia material de cláusulas contractuales cuando éstas no son nulas de pleno derecho y han sido libremente pactadas (Resoluciones de 26 de junio de 2019 y 3 de diciembre de 2020).

5. Inexistencia de terceros registrales posteriores.

Según resulta de la nota simple actualizada de la finca, no existen titulares de derechos reales posteriores cuya protección pudiera justificar la consignación por subrogación real.
En ausencia de terceros, la consignación pierde su razón de ser registral y se convierte en un obstáculo formal injustificado, contrario al principio de efectividad del derecho inscrito.

Conclusión doctrinal.

En consecuencia:

– el art. 175.6 RH no es aplicable automáticamente,
– la consignación no procede cuando existe pacto válido de imputación por uso,
– y la reinscripción debe practicarse sin imponer a la vendedora la carga de financiar el incumplimiento del comprador.

Por lo que antecede,
Suplico

Que esta Dirección General tenga por interpuesto el presente recurso y, previos los trámites legales, dicte resolución por la que:

1. Revoque íntegramente la calificación negativa recurrida.
2. Declare procedente la inscripción del ejercicio de la condición resolutoria, con reinscripción del dominio a favor de doña M. D. M. M.
3. Declare no exigible la consignación de cantidad alguna en el presente supuesto.

Es Justicia que se solicita en Toledo, a 18 de diciembre de 2025.»

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

Y como ampliación del mismo:

«(…) ante esta Dirección General comparece y, como mejor proceda en Derecho, dice:

Que, dentro del procedimiento en curso y antes de su resolución, viene a formular alegaciones complementarias, exclusivamente en relación con la interpretación del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario y la doctrina reciente de esa Dirección General sobre la consignación en supuestos de condición resolutoria expresa.

Alegaciones.

Primera.

I. Delimitación exacta del problema jurídico.

La cuestión sometida a resolución no es:

– si procede o no la condición resolutoria (consta inscrita),
– ni si existe incumplimiento (es objetivo),
– ni si hubo requerimiento (es fehaciente),
– ni si el título está identificado (lo está).

La única cuestión jurídica es:

Si procede exigir consignación cuando el propio contrato excluye expresamente la restitución de las cantidades percibidas por configurarlas como retribución del uso y tenencia del inmueble.
La respuesta a esta cuestión no puede ser automática ni formularse en abstracto, sino que debe resolverse a la luz del contenido concreto del negocio jurídico, conforme a la doctrina consolidada de esa Dirección General.

Segunda.

II. Doctrina expresa de 27 de febrero de 2025: la consignación no es automática.

La Resolución de 27 de febrero de 2025 declara:

“La consignación prevista en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario responde a la necesidad de garantizar la restitución que proceda conforme al negocio jurídico.”

Y añade:

“Solo cuando exista obligación restitutoria derivada de la resolución podrá exigirse la consignación correspondiente.”

El núcleo de la doctrina es inequívoco:

La consignación es instrumental.
Su presupuesto es la existencia de obligación restitutoria.
No opera con independencia del contenido contractual.
Por tanto, exigir consignación sin verificar previamente si existe obligación de restitución conforme al contrato implicaría desatender la propia doctrina de esa Dirección General.

Tercera.

III. Doctrina de 15 de febrero de 2024: si no hay restitución, nada hay que consignar.

La Resolución de 15 de febrero de 2024 establece con claridad:

“No procede la consignación cuando del propio contrato resulta excluida la restitución.”

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

Y de forma aún más categórica:

“Si del título resulta claramente que no existe obligación restitutoria, nada hay que consignar.”

Esta afirmación es estructural y no puede relativizarse.
La escritura objeto del presente recurso establece literalmente:

“Las cantidades percibidas por la parte vendedora, como retribución por el uso y tenencia del inmueble, no serán objeto de devolución.”

Este pacto:

– Excluye restitución.
– Liquida económicamente el uso ya consumado.
– No impone penalidad futura.
– No fija sanción adicional.
– No incrementa deuda.

Por tanto:

Conforme a la doctrina de 15/02/2024 Resolución de la propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, no existe objeto material de consignación.

Cuarta.

IV. Imposibilidad de reconducir el pacto a cláusula penal.

La exigencia de consignación suele fundamentarse en la posibilidad de moderación judicial del artículo 1154 CC.
Pero la moderación solo es posible respecto de cláusulas penales.
Aquí no existe cláusula penal.
Existe una cláusula de:

– Imputación económica.
– Liquidación por uso.
– Retribución por posesión efectiva.

La prestación claramente ha sido consumida.
No puede hablarse de “pena” cuando no existe sanción sino compensación de y por uso.
Convertir una cláusula de imputación en cláusula penal para activar el art. 175.6 RH supondría:

– Alterar la naturaleza del negocio.
– Desnaturalizar la autonomía contractual (art. 1255 CC).
– Exceder los límites del art. 18 LH.

Quinta.

V. Límites infranqueables de la calificación registral.

El artículo 18 LH no autoriza:

– revisar la proporcionalidad económica del contrato,
– anticipar eventual moderación judicial,
– ni imponer cautelas basadas en hipótesis futuras.

Si el contrato excluye restitución, la función registral debe respetar ese contenido mientras no exista declaración judicial en contrario.

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

La Dirección General ha reiterado que el Registrador no puede sustituir al juez en la valoración de la eficacia material de cláusulas contractuales válidamente pactadas.

Sexta.

VI. Inexistencia de terceros registrales.

La doctrina del art. 175.6 RH también protege a terceros posteriores.
En el presente supuesto:

– No existen titulares posteriores.
– No existe subrogación real.
– No existe conflicto de rango.

Eliminar esta justificación secundaria deja la exigencia de consignación sin fundamento funcional.

Séptima.

VII. Consecuencia sistémica de una exigencia automática.

Si, pese a lo expuesto, se exigiera consignación, se producirían las siguientes consecuencias jurídicamente relevantes en conculcación de la doctrina de la propia Dirección General:

a) Se convertiría el art. 175.6 RH en una regla absoluta.
b) Se vaciaría de contenido la doctrina de la Resolución de 15/02/2024.
c) Se neutralizaría la autonomía negocial en materia de condición resolutoria.
d) Se impondría al vendedor la financiación del incumplimiento del comprador.

Y se establecería la consecuencia indeseable de que la consignación no puede transformarse en mecanismo de protección del incumplidor.

Octava.

VIII. Síntesis final.

Conforme a la doctrina consolidada de esa Dirección General:

– La consignación no es automática.
– Solo procede si existe restitución.
– El contrato excluye restitución.
– No hay terceros.
– No hay cláusula penal.

Por tanto:

No existe presupuesto jurídico para exigir consignación.

Por lo que antecede, a la Dirección General,
Suplico
Que se tengan por formuladas estas alegaciones complementarias y se dicte resolución estimatoria del recurso en los términos solicitados en el escrito principal de fecha 18 de diciembre de 2025 y por tanto, que a la vista de la doctrina expresamente invocada de las Resoluciones de 15 de febrero de 2024 y 27 de febrero de 2025, se dicte resolución estimatoria del recurso sin imposición de consignación, ordenando la inscripción solicitada.
Es Justicia que respetuosamente se solicita.

En Toledo, a 17 de febrero de 2026.»

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución, consignando en su informe: «(…) se adjunta a este recurso, acta complementaria autorizada por el mismo Notario el día veintiséis de noviembre de dos mil veinticinco, posterior por tanto a la nota de calificación recurrida, y que ha podido ser tenida a la hora de la calificación. La doctrina de la Dirección General también es clara en este punto, al señalar que no se pueden tomar en consideración documentos aportados al tiempo de interponer el recurso, y que por tanto no pudieron ser calificados por el registrador». No consta haberse dado traslado del recurso al notario autorizante del título calificado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1091, 1123, 1124, 1152, 1154, 1210, 1255, 1504 y 1964.2 del Código Civil; 1, 2, 3, 11, 18, 19 bis, 38, 82 y siguientes, 97 y 326 de la Ley Hipotecaria; 728 y 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 85.6 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 56, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1982, 30 de octubre de 1983, 16 y 17 de septiembre y 21 de noviembre de 1987, 19 de enero, 4 de febrero, 21 de marzo y 27 de abril de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero, 2 y 30 de marzo y 8 de mayo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000, 8 de abril de 2005, 27 de junio y 4 de julio de 2006, 7 de mayo de 2012, 16 de abril y 21 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 18 de junio de 2015, 13 de septiembre de 2016, 25 de enero y 2 y 24 de octubre de 2017, 14 de febrero y 3 de abril de 2018, 8 de marzo y 6 de junio de 2019, 28 de enero y 17 y 23 de junio de 2020, 21 de septiembre de 2021 y 20 de abril de 2022, y de, Sala Tercera, 22 de mayo de 2000 y 31 de enero de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000, 15 de noviembre de 2005, 27 de junio de 2006, 19 de junio de 2007, 23 de enero de 2008, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero y 27 de junio de 2012, 10 de enero, 17 de mayo, 10 de julio y 5 de septiembre de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero, 25 de septiembre y 16 de diciembre de 2015, 4 de enero, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016, 29 y 31 de mayo, 9 de junio, 5 de julio y 4 de agosto de 2017, 5 de marzo de 2018 y 16 de enero y 29 de agosto de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo y 10 de junio de 2020, 15 de enero, 11 y 26 de mayo y 28 de septiembre de 2021 y 21 de febrero y 18 de septiembre de 2023, y, respecto del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2023, 15 de febrero de 2024 y 27 de febrero de 2025.

1. Los antecedentes fácticos para resolver el presente recurso derivan de la nota que lo motiva: «(…) se presenta acta de notificación por la que doña D. M. M. requiere al Notario para que, ante el incumplimiento de del pago del precio aplazado que se pactó en la compraventa de la mitad indivisa de la finca 55.366, y según lo pactado en la citada escritura y el artículo 1.504 del Código Civil, notifique la resolución de la venta y la recuperación del pleno dominio de la finca vendida al comprador.

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

A la vista del acta presentado [sic] y del historial de la finca, en la que efectivamente consta inscrita la condición resolutoria citada, se suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1. No se justifica la consignación de las cantidades recibidas a favor del comprador.
2. No se acompaña el título de compraventa del que resulta la citada condición resolutoria.
3. Los intentos de notificaciones realizadas por el Notario lo han sido en la finca objeto de la compraventa; sin embargo, en la comparecencia de la escritura de venta en la que se pactó la condición resolutoria, el comprador fijaba un domicilio diferente, siendo necesario intentar la notificación en el mismo.

Por lo tanto, no habiendo sido debidamente notificado el comprador, no puede haberse manifestado por este, en su caso, la oposición que impediría la reinscripción por esta vía extrajudicial.

4. Consta presentado sobre la finca el asiento 1039 del diario 2026, escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento, por el que se arrienda la citada finca, habiendo sido calificada con defectos la citada escritura.

Por lo tanto, a los efectos del principio de prioridad registral, debe esperarse a que dicho asiento sea inscrito, en el caso de que se subsanen sus defectos, o bien a que el mismo caduque.

Y en el supuesto de que dicho arrendamiento sea inscrito, para poder proceder a su cancelación en el caso de la reinscripción, será preciso que conste la notificación fehaciente a la sociedad arrendadora».

2. Del informe remitido por la registradora al Centro Directivo proceder dar cuenta de estos extremos:

«(…) el día seis de marzo de dos mil veintiséis tuvo entrada en este registro, causando el asiento 1039 del diario 2026, escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento, autorizada por el Notario de Toledo Don Fidel Sánchez Lozano, el día 8 de abril de dos mil veinticinco, número 1512 de su protocolo. Dicho título fue calificado negativamente, debidamente notificado y retirado por su presentante para su subsanación; a la fecha de la presente el mismo ha sido nuevamente presentado, junto con escritura de subsanación, a los efectos de su nueva calificación e inscripción.

Posteriormente, el día siete de mayo de dos mil veintiséis, bajo el asiento 1677 del diario 2026, fue de nuevo presentado el acta de notificación que es objeto de este recurso. Y la misma fue de nuevo calificado negativamente, con los mismos tres defectos, si bien se añade a los mismos un cuarto defecto, relativo al título previamente presentado y advirtiendo que en el caso de que el mismo sea debidamente inscrito en el Registro, será precisa la notificación a la sociedad arrendataria (…)

(…) se adjunta a este recurso, acta complementaria autorizada por el mismo Notario el día veintiséis de noviembre de dos mil veinticinco, posterior por tanto a la nota de calificación recurrida, y que ha podido [sic, aunque ha de entenderse que lo que indica es que no ha podido] ser tenida a la hora de la calificación. La doctrina de la Dirección General también es clara en este punto, al señalar que no se pueden tomar en consideración documentos aportados al tiempo de interponer el recurso, y que por tanto no pudieron ser calificados por el registrador (…).»

3. La recurrente impugna la calificación mediante dos escritos, el segundo de ampliación del primero, que se dan por reproducidos.

Y como cuestión procedimental, hay también que tener presente (ex artículo 326 de la Ley Hipotecaria), la siguiente manifestación contenida en el informe remitido a estas Dirección General que, como veremos más adelante, tiene relevancia de cara a la resolución del recurso: «se adjunta a este recurso, acta complementaria autorizada por el mismo Notario el día veintiséis de noviembre de dos mil veinticinco, posterior por tanto

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

a la nota de calificación recurrida, y que ha podido [sic, pero en realidad «no ha podido»] ser tenida a la hora de la calificación. La doctrina de la Dirección General también es clara en este punto, al señalar que no se pueden tomar en consideración documentos aportados al tiempo de interponer el recurso, y que por tanto no pudieron ser calificados por el registrador».

4. Así las cosas, es doctrina general de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de junio de 2007) que entre los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil (y no sólo para la cancelación de las cargas posteriores) se incluye el de que se aporte junto con el título del vendedor y la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, sin oposición de aquél (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario) –o bien, en el caso de resolución judicial, el testimonio de la correspondiente sentencia–, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (cfr. artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse de lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario).

5. Comenzando por el primero de los defectos, éste reza literalmente así: «No se justifica la consignación de las cantidades recibidas a favor del comprador». La recurrente objeta dicho defecto y concluye en estos términos su argumentación: «(...) Conforme a la doctrina consolidada de esa Dirección General: - La consignación no es automática. - Solo procede si existe restitución. - El contrato excluye restitución. - No hay terceros. - No hay cláusula penal. Por tanto: No existe presupuesto jurídico para exigir consignación (…) En consecuencia: - el art. 175.6 RH no es aplicable automáticamente, - la consignación no procede cuando existe pacto válido de imputación por uso, - y la reinscripción debe practicarse sin imponer a la vendedora la carga de financiar el incumplimiento del comprador».

En el otorgan cuarto (pacto condición resolutoria) de la escritura en su día calificada e inscrita, se dice literalmente: «(…) La parte vendedora recuperará el pleno dominio de la finca sin más requisito que el requerimiento previsto en el artículo 1.504 del Código Civil. Considerándose las cantidades percibidas por la parte vendedora, como retribución por el uso y tenencia del inmueble, y por tanto en ningún supuesto serán objeto de devolución».

Con carácter general, y según reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la condición resolutoria explicita (vid. la Resolución de 16 de enero de 2019, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente), la reinscripción del inmueble en favor del vendedor, como consecuencia del ejercicio de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a determinados requisitos para salvaguardar la posición jurídica de las partes. En concreto, uno de estos requisitos es la aportación del documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba. Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

estipulado que, para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (cfr. Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (cfr. Resolución 19 de julio de 1994) a salvo, y sin perjuicio, de lo que más adelante se indica. Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada.

El artículo 176, regla sexta, del Reglamento Hipotecario establece que: «Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto». Y añade en su segundo párrafo que: «Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación».

Debe tenerse en cuenta, no obstante, que, según la jurisprudencia y doctrina expuesta en la citada Resolución de este Centro Directivo de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable, tal como consta en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso. Así, conforme a, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo número 310/2012, de 7 de mayo, 710/2014, de 3 de diciembre, 366/2015, de 18 de junio, 44/2017, de 25 de enero, 325/2019, de 6 de junio, y 317/2020, de 17 de junio, de una interpretación correcta del artículo 1154 del Código Civil ha de extraerse que no cabe la moderación judicial de una pena si ésta ha sido establecida para sancionar un incumplimiento concreto en el marco de la relación contractual en cuestión, en el entendimiento de que el referido precepto sólo admite la moderación judicial cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido sólo parcialmente o extemporáneamente.

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

6. Más recientemente, en la Sentencia número 317/2022, 20 de abril, el Alto Tribunal pone de manifiesto que: «Es jurisprudencia reiterada que no cabe hacer uso de la facultad de moderación judicial del artículo 1154 CC cuando las partes contemplaron expresamente el incumplimiento total o parcial como supuesto concreto de aplicación de la cláusula penal, determinando las consecuencias jurídicas derivadas de la inobservancia de las estipulaciones contractuales o posibilitando el desistimiento unilateral. Así resulta de la interpretación del artículo 1154 CC conforme al principio del respeto a la autonomía de la voluntad de las partes consagrado en el artículo 1255 CC, conforme al cual, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público (sentencias 585/2006, de 14 de junio; 839/2009, de 29 de diciembre; 170/2010, de 31 de marzo; 470/2010, de 2 de julio; 999/2011, de 17 de enero de 2012;

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

89/2014, de 21 de febrero; 214/2014, de 15 de abril; 366/2015, de 18 de junio; 126/2017, de 24 de febrero; 441/2018, de 12 de julio; 148/2019, de 12 de marzo; 441/2020, de 17 de julio; 193/2021, de 12 de abril; y 485/2021, de 5 de julio, entre otras)».

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

En ese sentido, hay que traer a colación la Resolución de esta Dirección General de 29 de agosto de 2019, en la que se permitió el pacto para la reinscripción del pleno dominio transmitido bajo dicha condición en favor del vendedor sin necesidad de realizar consignación de ningún tipo. En dicha Resolución, se reconoció tal posibilidad y se consideró que no sería exigible, en el caso de ejercicio de la condición resolutoria pactada en el supuesto resuelto, la consignación de cantidades en relación con la cláusula penal y la moderación judicial, pues en dicho caso las partes habían pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de la obligación de pago del comprador, el vendedor haría suyas las cantidades percibidas, y habían convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, irregular o tardío del precio aplazado, por lo que no habría lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código Civil, ni podría ser éste el fundamento de la exigibilidad de la consignación.

Así, este Centro Directivo, al analizar en la citada Resolución de 29 de agosto de 2019 la naturaleza de la condición resolutoria, determinó que «lo que sí que resulta de todo punto evidente es que se está ante un poder resolutorio con autonomía jurídica, fruto de la autonomía de la voluntad de las partes y no asimilable a un mecanismo de ejecución en sentido técnico. Eso sí, con un automatismo –sin prejuicios y bien entendido– en su operativa y ulterior efecto de reinscripción a favor del vendedor, que no es sino lógica consecuencia del automatismo de la resolución de la venta, provocada por el requerimiento que el vendedor dirige al comprador y que en realidad (tal y como entiende la totalidad de doctrina y la jurisprudencia) es una notificación auténtica expresiva de una voluntad de resolver».

Al carácter excepcional del supuesto se refería la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2016 en los siguientes términos: «Tercero. Lo sucedido en el caso de autos aconseja, sin embargo, que la decisión de mantener la jurisprudencia expuesta en el anterior fundamento de derecho se acompañe con dos consideraciones complementarias: una, desde la perspectiva ex ante propia del juicio de validez de las cláusulas penales; y otra, desde la perspectiva ex post que atiende a las consecuencias dañosas efectivamente causadas al acreedor por el incumplimiento contemplado en la cláusula penal de que se trate, en relación con las razonablemente previsibles al tiempo de contratar».

Por consiguiente y dado el carácter atribuido por las partes a la liquidación de las cantidades entregadas a cuenta, el defecto podría haber sido revocado. Ahora bien, el defecto que recae sobre la notificación al comprador, que más adelante se abordará, lo impide; y es que, como ha declarado este Centro Directivo, uno de los requisitos para poder procederse a la reinscripción es que el comprador no se oponga a la resolución invocando falta de algún presupuesto de la misma, pues entonces «el transmitente deberá acreditar en el correspondiente procedimiento judicial los presupuestos de la resolución».

En este caso, tal como pone de relieve la nota, no hubo una correcta notificación de decisión de resolver la venta; además y como se verá más adelante, el intento de subsanación se ha aporta (con posterioridad) al recurso y no ha podido ser calificado, por lo que mal cabe tener por cumplida la exigencia de que el notificado pueda oponerse a la resolución. Por ello, la alegación de la recurrente contra el defecto no puede prosperar, al faltar (no concurrir oposición por parte del notificado) la base fáctica que permitirá tenerla en cuenta y revocar así dicho defecto.

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

7. El segundo defecto objeta que «no se acompaña el título de compraventa del que resulta la citada condición resolutoria». La recurrente alega, por contra:

«III. Improcedencia del defecto relativo al título del vendedor (defecto 2.º) El título: - está perfectamente identificado (Notario, protocolo, fecha), - fue inscrito por el propio Registro, y - consta íntegramente en el historial registral de la finca (…) La exigencia de nueva copia autorizada carece de apoyo normativo y vulnera el principio de economía procedimental, debiendo entenderse cumplido el artículo 59 RH.»

Dicho lo cual, la exigencia del artículo 59 del Reglamento Hipotecario es taxativa y por tanto el defecto ha de ser confirmado, pues dicha exigencia, además, ha sido reiterada en numerosas Resoluciones de esta Dirección General que tratan los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente (cfr. Resoluciones de 25 de enero de 2012, de 3 de febrero de 2021 o 21 de octubre de 2022, por citar algunas).

8. El tercer defecto objeta: «3- Los intentos de notificaciones realizadas por el Notario lo han sido en la finca objeto de la compraventa; sin embargo, en la comparecencia de la escritura de venta en la que se pactó la condición resolutoria, el comprador fijaba un domicilio diferente, siendo necesario intentar la notificación en el mismo. Por lo tanto, no habiendo sido debidamente notificado el comprador, no puede haberse manifestado por este, en su caso, la oposición que impediría la reinscripción por esta vía extrajudicial».

Alega la recurrente: «(…) Constando el domicilio del comprador en la escritura y habiéndose intentado la notificación en dicho domicilio, así como mediante otros medios fehacientes (…), y no existe infracción alguna del artículo 59 RH, resultando improcedente una interpretación formalista contraria a la finalidad del precepto (…)».

Este Centro Directivo tiene declarado que caso de ejercitarse la facultad resolutoria ex artículo 1504 del Código Civil, que comporta la recuperación del bien por el primitivo transmitente –con la correlativa pérdida para el adquirente– y la reinscripción a favor de aquél, debe entenderse que la notificación de quedar resuelto el contrato sólo es válida si se efectúa por vía judicial o notarial, según la doctrina jurisprudencial que respecto de la condición resolutoria explícita ex artículo 1504 del Código Civil ha fijado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 4 de julio de 2011 (que rechaza la notificación resolutoria realizada por burofax), cuyos principios son trasladables al presente caso, y que por su interés se transcribe: «(…) Ese requerimiento es una declaración de carácter receptivo (STS de 28 de septiembre de 2001, RC n.º 1011/1996), consistente en la notificación de la voluntad del vendedor de tener por resuelto el contrato por incumplimiento del comprador del pago del precio (STS de 18 de octubre de 2004, RC n.º 2880/1998). Se ha venido considerando como un acto jurídico complejo integrado por una declaración unilateral y recepticia de voluntad a la que la Ley añade determinadas consecuencias en orden a posibilitar judicialmente la resolución de la compraventa por impago del precio de unos plazos. Precisamente tal carácter recepticio impone que el citado requerimiento llegue a poder y conocimiento del requerido, si bien es cierto también que se entiende cumplido este requisito cuando es el propio comprador requerido quien, recibido el requerimiento, voluntariamente no toma conocimiento de su contenido. En cuanto a la forma de llevar a cabo el requerimiento, partiendo del tenor literal del artículo 1504 CC, que habla de requerimiento judicial o mediante acta notarial, la jurisprudencia ha declarado tradicionalmente que tales formas, en las que se incluye el acto de conciliación (SSTS de 31 de enero de 2008, RC n.º 1208/2001; de 11 de julio de 2008, RC n.º 1761/2001; y de 8 de mayo de 2008, RC n.º 1902/2001, entre otras), son las únicas fehacientes y garantizadoras de la realidad del hecho notificado (SSTS de 27 de mayo de 1985 y 26 de mayo de 1992). También nuestra jurisprudencia ha rechazado en algún caso que tenga valor de requerimiento previo el efectuado mediante la presentación de la demanda (STS de 10 de junio de 1996). Es cierto, sin embargo, que en algunas sentencias recientes de esta Sala se ha admitido en varios casos el requerimiento efectuado por medios fehacientes distintos, como a través de telegrama, e incluso, mediante burofax (STS de 17 de julio de 2009, RC n.º 143/2005), en lo que se ha

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

considerado como una interpretación extensiva de aquel precepto, más conforme a la realidad social (artículo 3.1 CC y STS de 26 de febrero de 2004). En idéntico sentido se ha pronunciado también parte de las audiencias provinciales (SAP Guadalajara, Sección 1.ª, de 13 de febrero de 2007, n.º rec. 28/2007 con relación al burofax, "en cuanto permite tener la certeza de su recepción y contenido"), aunque existen otros ejemplos en los que las audiencias provinciales han seguido el criterio tradicional contrario a la admisión de formas distintas de las expresamente previstas en la Ley (SAP Alicante, 13 de febrero de 2006, n.º rec. 375/2005 y SAP Barcelona, Sección 11.ª, de 14 de mayo de 1998, n.º rec. 1305/1996). Llegados a este punto, razones ligadas con la especial protección que otorga el CC a las transmisiones de bienes inmuebles, que se traducen, por ejemplo, en la subsistencia de especiales solemnidades (artículos 1280.1.º CC y 633 CC), unidas a la conveniencia de entender el precepto en sus estrictos términos, en tanto que no cabe interpretar extensivamente un presupuesto que, de darse, va a impedir que el comprador haga uso de la facultad de pagar después de expirado el plazo, la cual se le reconoce expresamente en la citada norma y constituye la razón fundamental de su especialidad, aconsejan a esta Sala, reunida en Pleno, mantener el criterio tradicional y fijar doctrina jurisprudencial en el sentido de que no procede reconocer válidos efectos resolutorios en el ámbito del artículo 1504 CC al requerimiento efectuado mediante burofax, por continuar siendo imprescindible en la actualidad –el legislador ha tenido oportunidad de mitigar el rigor del precepto y no lo ha hecho– que el conocimiento fehaciente del hecho notificado cuente con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial».

Como ha quedado expuesto en el relato de antecedentes, el inicial (y primer) intento de notificación se practicó en la finca adquirida; de la propia escritura (cuya copia obra en el expediente) resulta que no hay estipulación alguna fijando un concreto domicilio para practicar notificaciones, aunque la dirección («vecino de») que indica el comprador en la comparecencia es otra distinta a la de la finca adquirida.

El intento inicial de notificación se practicó, como decimos, en la finca adquirida; después, mediante acta autorizada el día 26 de noviembre de 2025 por el notario de Toledo, don Nicolás Moreno Badía, protocolo 3391, se requirió a éste para que remitiera cédula de la primera (acta inicial) y del acta posterior y por correo certificado con acuse de recibo, a una dirección de Toledo y a otra de Villasequilla (Toledo), domicilio («vecino de») del comprador indicado en la compraventa.

No obstante, en el acta en cuestión, en referencia a esta última dirección, se consigna que, según indica la requirente el comprador ya no vive allí; y en referencia a la dirección de Toledo, que es el expresado del requerido en la última comunicación remitida a la requirente por su letrado. Añadir, que en la última acta reseñada no constan diligencias de personación del notario en las direcciones, y sí justificantes de correos que no dejan constancia evidente de recepción por el destinatario.

Así las cosas, los intentos de notificación complementaria al comprador se aportan ahora al recurso, pero al no haber podido ser objeto de calificación el defecto ha de ser confirmado; entre otras razones, porque (como este Centro Directivo ya ha reiterado) no es el recurso medio hábil para subsanar defectos que se hayan puesto de manifiesto en la calificación.

9. El ultimo defecto de la calificación reza así: «4.–Consta presentado sobre la finca el asiento 1039 del diario 2026, escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento, por el que se arrienda la citada finca, habiendo sido calificada con defectos la citada escritura. Por lo tanto, a los efectos del principio de prioridad registral, debe esperarse a que dicho asiento sea inscrito, en el caso de que se subsanen sus defectos, o bien a que el mismo caduque. Y en el supuesto de que dicho arrendamiento sea inscrito, para poder proceder a su cancelación en el caso de la reinscripción, será preciso que conste la notificación fehaciente a la sociedad arrendadora (…) en relación con el asiento pendiente de inscripción debemos tener en cuenta en primer lugar el artículo 17 de la Ley Hipotecaria; y en el caso de que finalmente dicho título sea inscrito

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es

en el Registro, lo será con posterioridad a la condición resolutoria. Sin embargo, como ha señalado la Dirección General en Resolución de 22 de julio de 2024 es la publicidad de la condición resolutoria y otra que los titulares de cargas posteriores hayan tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos...". Será por tanto será necesaria la notificación a sociedad arrendataria».

Defecto que ha de ser confirmado dado el correcto planteamiento de la cuestión en la nota recurrida, habiendo ya declarado este Centro Directivo: «(…) en relación con los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición, es necesario que la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial (Resoluciones de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998 y 15 de noviembre de 2005), pues no necesariamente han de soportar cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata así de evitar que transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la misma, disminución de las cantidades por consignar, etc.), en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que no hayan prestado su consentimiento».

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

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

Madrid, 24 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-23234
Verificable en https://www.boe.es