

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18792 *Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 2, por la que se rechaza la inscripción de un mandamiento judicial derivado de un procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don J. R. G., en nombre y representación de la sociedad Grupo P.R.A., SA, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, doña Mariana Toscano Lería, por la que rechaza la inscripción de un mandamiento judicial derivado de un procedimiento ordinario.

Hechos

I

Por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Sevilla, don J. J. T. G., se expidió mandamiento el día 20 de junio de 2016, junto a mandamiento de adición de fecha 5 de septiembre de 2019, a fin de que se llevasen a cabo las inscripciones que se dirán. Del mandamiento, resultaba que en dicho Juzgado de Primera Instancia se había tramitado el procedimiento número 1488/2011 a instancia de Grupo P.R.A., SA, contra Galia Grupo Inmobiliario, SA, en cuyos autos se había dictado la Sentencia del Tribunal Supremo número 570/2015, de 22 de octubre, confirmatoria de la sentencia de 2 de mayo de 2013 de la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección Octava, que a su vez revocó la sentencia de 14 de diciembre de 2012 del Juzgado de Primera Instancia.

De la sentencia de la Audiencia Provincial confirmada por el Tribunal Supremo resultaba que la Audiencia declaraba resuelto el contrato de permuta y condena a la sociedad Galia Grupo Inmobiliario, SA, a la restitución de la finca registral número 2.283 del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 y la cantidad de 7.500.000 euros. Se ordenaba la cancelación de las inscripciones de dominio de las fincas registrales número 7.798 y 24.458 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2 practicadas a favor de la actora. Se ordenaba la cancelación de la inscripción de dominio practicada en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 a favor de la demandada, así como la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores que trajeran causa de ella.

Del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 resultaba que la finca 2.283, inscrita a nombre de Galia Grupo Inmobiliario, SA, como consecuencia de la permuta, lo estaba a la fecha de la calificación a nombre de Vía Gestión de Activos, SA, por sucesión derivada de un procedimiento de fusión.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Título:

N.º entrada: 1997/2022 Asiento Diario: 1888/59.

Clase: Judicial. Objeto: resolución judicial [sic] de permuta.

Autorizante: Juzgado 1.^a Inst 15 Sevilla. Prot./Expte. y fecha: 1488/2011-20/06/2016.
Lugar de otorgamiento o expedición: Sevilla.
Soporte del título presentado, calificado y/o despachado: copia en papel presentada el día 01/06/2022.

Complementarios: Diligencia de adición expedida el 5 de septiembre de 2019 por el Letrado de la Administración de Justicia don J. J. T. G.

Nota de calificación registral:

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha uno de junio del año dos mil veintidós se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el/la /Registrador/a que suscribe, previo examen y calificación de la capacidad de los otorgantes y de la validez de los actos dispositivos contenidos en el documento presentado, de sus formas y solemnidades, y de los asientos del Registro con él relacionados, de conformidad con los artículos 18, 19.Bis y 65 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, he dictado la siguiente resolución:

Hechos:

1. Se presenta una diligencia del letrado de la administración de justicia en la que se justifica que Sendica Administración y Desarrollo SL y Cajasol tuvieron oportunidad de defenderse en el procedimiento ya que se personaron tras la notificación del procedimiento, pero como no se solicitó la anotación de la demanda han surgido con posterioridad a la demanda nuevos titulares registrales, concretamente por fusión por absorción de la anterior la entidad Galconsa Obras y Construcciones SL y posteriormente igualmente por fusión la entidad Vía Gestión de Activos SA, las cuales no consta que hayan intervenido en el procedimiento. Al no haberse solicitado la práctica de una anotación de demanda sobre la finca la resolución no puede afectar a titulares registrales que no hayan tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento.

2. No consta haberse consignado en establecimiento público destinado al efecto la cantidad de 7.500.000 euros que se pactaron como parte del precio de la permuta – art. 175.6 reglamento hipotecario–, ya que se condena a Galia Grupo Inmobiliario SA a la restitución de la finca registral 2283 del registro de El Puerto de Santa María 2 y además también se le condena a restituir la suma de 7 millones 500 mil euros que se pactaron como parte del precio de la permuta.

Advertencia: Se considera un error material la referencia al número de la inscripción de permuta sobre la finca 2.283 del registro de la propiedad de El Puerto de Santa María 2, cuya cancela se ordena, ya que en los autos se cita la 11 o la 111, correspondiéndose en realidad con la inscripción 10.^a

Fundamentos:

Fundamentos jurídicos:

1. Así dispone la resolución de la DGSJFP de 28 de Septiembre de 2021 que en los casos de ejecución judicial es necesario “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 si se trata de resolución extrajudicial, “es necesario que la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial (R. 28.05.1992, R. 19.11.1996, R. 24.02.1998 y R. 15.11.2005), 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". El requisito de que "que la documentación cumpla unas mínimas garantías" puede leerse como que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores presten su consentimiento o se obtenga una resolución judicial en procedimiento en el que hayan tenido la ocasión de intervenir; ver resoluciones citadas y sus comentarios; obsérvese que, según la de 2005, la falta de intervención o citación de titulares posteriores impide la cancelación, pero no la resolución (salvo, como es lógico, que esos titulares posteriores lo sean de dominio).

2. Así dispone la resolución de la DGRN de 24 de Julio de 2014, por lo que se refiere a la consignación de las cantidades que hayan de ser devueltas al cesionario, o que, por el principio de subrogación real, correspondan a los titulares de derechos que se hayan de extinguir por la resolución, es cierto que según la doctrina reiterada de esta de esta Dirección General (cfr., entre otras, las Resoluciones de 19 de junio de 2007, 10 de diciembre de 2010, 10 de julio de 2013 y 14 de abril de 2014), los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los siguientes: a) Debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; b) La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); y, c) El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6 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 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 del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994).

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el/la /Registrador/a que califica acuerda:

1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.

2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El Puerto de Santa María. El/La registrador/a. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mariana Toscano Lería registrador/a de Registro Propiedad de El Puerto de Santa María 2 a día veintiocho de junio del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. G., en nombre y representación de la sociedad Grupo P.R.A., SA, interpuso recurso el día 4 de agosto de 2022 en virtud de escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

Primero. Que como resulta de la propia calificación, los nuevos titulares registrales lo son como consecuencia de sucesivas fusiones por absorción que si formaron parte del procedimiento por lo que, por subrogación de aquellas como sucesoras universales, no son terceros.

Segundo. Que incluso dichos cambios ocurrieron tras la presentación y aceptación de la demanda, respecto de la que se solicitó al Juzgado anotación preventiva, petición que no fue aceptada.

Tercero. Del artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario resulta que la obligación de restitución del importe dinerario reside en quien pretende inscribir a su favor la titularidad, si está obligado a restituir el precio. Dicha garantía que se articula frente al acreedor y terceros titulares de derechos posteriores (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

Cuarto. Que el artículo invocado no resulta de aplicación al supuesto por cuanto la sentencia firme obliga a la sociedad recurrente a restituir las dos fincas del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra que recibió en su día, lo cual ya ha acontecido como resulta de las notas simples que se acompañan. Por otro lado, condena a la sociedad Galia Grupo Inmobiliario, SA, hoy Vía Gestión de Activos, SA, a restituir la finca inscrita en El Puerto de Santa María y 7.500.000 euros, más dicha entidad se encuentra en concurso resultando imposible la restitución. En consecuencia y contrariamente a lo que prevé el artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario, la sociedad que insta la inscripción, Grupo P.R.A., SA, es a su vez acreedora de la titular registral actual, no deudora; es decir, no existen titulares dominicales o de derechos reales sobre la finca cuyos intereses sean objeto de protección pues dicha cantidad ha de recibirla exclusivamente dicha sociedad y no ningún otro sujeto.

Quinto. Que, como resulta de la Resolución de la Dirección General citada, no nos encontramos ante una resolución convencional sino derivada de un procedimiento judicial y la falta de abono del metálico no constituye una acción pactada en perjuicio de acreedores sino una imposibilidad material y legal dada la situación de insolvencia de la deudora.

Sexto. Que la disparidad de criterios entre los dos registros en los que hay fincas inscritas y a los que se refiere la sentencia es notoriamente irracional y contraria a Derecho, con el resultado de que la sociedad recurrente se ve desposeída de las don fincas que tenía inscritas en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra y se le niega la restitución de la finca que era de su propiedad.

IV

La registradora de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 29 de agosto de 2022, resultando que se allanaba a la impugnación del primer defecto, manteniendo el segundo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1115, 1123, 1154 y 1504 del Código Civil; 1, 18 y 23 de la Ley Hipotecaria; 59, 82 y 175.6.^a del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 y 31 de julio de 1995, 10 de mayo de 2001, 14 de febrero de 2003, 2 de febrero de 2005, 19 de junio, 9 de julio y 27 de septiembre de 2007, 13 de febrero de 2009 y 14 de junio, 4 de julio y 4 de octubre de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1978, 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 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 supuesto de hecho que da lugar a la presente puede resumirse de la siguiente manera.

a) Por medio de escritura pública de fecha 26 de enero de 2007, las sociedades Grupo P.R.A., SA, y Galia Grupo Inmobiliario, SA, celebran un contrato de permuta sobre aprovechamientos urbanísticos futuros a materializar sobre las fincas de su propiedad. Como consecuencia del contrato, las fincas 7.798 y 26.458, propiedad de la sociedad Galia Grupo Inmobiliario, SA, inscritas en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2 se transmiten a la sociedad Grupo P.R.A., SA, y la finca 2.282, inscrita en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, propiedad de esta última, se inscribe a nombre de Galia Grupo Inmobiliario, SA. Además, y debido a la diferencia de valor de las fincas permutadas, esta última sociedad recibe la cantidad de 7.500.000 euros.

b) Las transmisiones se inscriben en los respectivos registros de la Propiedad sujetas a la siguiente condición: «Para el caso de que en el plazo de cuatro años no se obtuviese la aprobación del planeamiento urbanístico que diese lugar a la obtención de los aprovechamientos urbanísticos pactados en el presente contrato, la parte adquirente afectada podrá instar la resolución contractual del presente, notificándolo expresamente a la parte transmitente, y con la consecuencia de que la parte adquirente estaría obligada a transmitir a la transmitente las fincas que le hayan sido transmitidas y la adquirente estará obligada a devolver las cantidades percibidas, soportando cada una los gastos que le hayan correspondido por dichas transmisiones que serán siempre según ley, y sin que tengan nada más que reclamarse por ningún concepto».

c) Instada la resolución, recaen las sentencias a que se refieren los hechos dando lugar al mandamiento que provoca la calificación que se recurre, en los términos que resultan de los hechos.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto es preciso hacer constar lo siguiente:

a) La registradora en su informe se allana al recurso respecto del primer defecto señalado por lo que la cuestión a debatir se centra en determinar si para la práctica de los asientos ordenados en el mandamiento: cancelación del dominio inscrito a favor de la sucesora de la sociedad Galia Grupo Inmobiliario, SA, e inscripción a favor de la sociedad Grupo P.R.A., SA, así como cancelación de los asientos que traigan causa, es preciso o no acreditar la consignación de la cantidad de 7.500.000 euros que la sentencia condena a satisfacer a la primera. Esta cuestión es relevante porque no se plantea cuestión alguna relativa a la intervención de terceros titulares registrales en el procedimiento que da lugar al mandamiento.

b) La sociedad recurrente presenta determinada documentación que no se acompañó al mandamiento presentado, incluida la que hace referencia al estado de concurso de la sociedad sucesora de la titular registral, por lo que no puede ser tenida en cuenta a los efectos de la presente.

Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (*vid.*, por todas, Resolución de 25 de julio de 2017, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

También ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (*vid.*, por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016, 17 de febrero de 2017, 23 de mayo de 2018, 15 de octubre de 2019 y 9 de mayo de 2022), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y que han sido aportados al interponer el recurso).

c) Por último y antes de entrar en el fondo de la cuestión planteada es preciso recordar, ante las alegaciones que al respecto lleva a cabo el escrito de recurso, que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de otra idéntica o similar (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). De aquí que como ha reiterado en numerosas ocasiones esta Dirección General (*vid.* Resoluciones de 13 de septiembre de 2017 y 14 de marzo de 2022, entre otras muchas), no se pueda tener en cuenta dicha afirmación que se basa en unos hechos que, por otro lado, no constituyen objeto del expediente.

Como afirmara, entre otras la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 2019, de lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores, como lo es este expediente de recurso, garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación.

3. Centrado así el objeto de la presente, es preciso recordar que las condiciones resolutorias o suspensivas resuelven o suspenden la obligación de la que son elemento accidental y que, de establecerse en relación al total contrato, producen ese mismo efecto suspensivo o resolutorio respecto del conjunto de obligaciones integradas o derivadas de la relación contractual.

Tratándose de condiciones resolutorias, su incumplimiento purifica el contrato de modo que producirá sus efectos mientras que si se cumple, el contrato se resuelve produciendo los efectos previstos en el artículo 1123 del Código Civil: «Cuando las condiciones tengan por objeto resolver la obligación de dar, los interesados, cumplidas aquéllas, deberán restituirse lo que hubiesen percibido. En el caso de pérdida, deterioro o mejora de la cosa, se aplicarán al que deba hacer la restitución las disposiciones que respecto al deudor contiene el artículo precedente. En cuanto a las obligaciones de hacer y no hacer, se observará, respecto a los efectos de la resolución, lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1120».

Cuando las condiciones afectan a una mutación jurídico real susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, el artículo 9.c) de la Ley Hipotecaria (y 51.6 de su Reglamento), impone su constancia en el asiento de modo que, como resulta del artículo 23 del mismo cuerpo legal: «El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o

rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse».

Desde la perspectiva del Registro de la Propiedad en caso de incumplimiento de la condición resolutoria se practica su cancelación de modo que la adquisición se publique como «consumada», mientras que si se cumple el hecho del que depende, se practica la inscripción a favor de quien corresponda y la cancelación de los asientos contradictorios.

Especial relevancia tiene la condición resolutoria establecida en garantía del precio aplazado (pacto de *lex commissoria*), supuesto del artículo 1504 del Código Civil, que ha dado lugar a una amplísima jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (en relación con el artículo 1124 del mismo cuerpo legal), y a una doctrina igualmente amplia por parte de esta Dirección General sobre sus consecuencias en el Registro de la Propiedad (*vid.* «Vistos»).

Dejando de lado el supuesto de incumplimiento o purificación de la condición, es el supuesto de cumplimiento por falta de pago el que ha dado lugar a una doctrina más abundante y que ha ido perfilando los requisitos para llevar a cabo los asientos que de ello se derivan en el Registro de la Propiedad: reinscripción a favor del vendedor y cancelación de cargas posteriores que traen causa del comprador.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que en tal supuesto, y fuera del caso de que la resolución haya sido reconocida por resolución judicial firme, la práctica de dichos asientos se caracteriza por los rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, de modo que deben rechazarse si no concurren los requisitos que para ello exige la ley (*vid.*, entre otras muchas, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de diciembre de 2021): aportación del título del vendedor, acreditación del requerimiento de resolución sin oposición (artículo 59 del Reglamento Hipotecario), y acreditación de haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha afirmado de modo reiterado que la reinscripción a favor del vendedor exige en todo caso la consignación de las cantidades por aquél percibidas y no sólo en el supuesto de existencia de titulares de cargas posteriores, como consecuencia de los efectos *ex tunc* que en relación a la restitución de prestaciones determina el artículo 1123 del Código Civil (como excepción *vid.* Resolución de 29 de agosto de 2019). En definitiva, en todo caso de reinscripción como consecuencia de la resolución de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita es necesaria la consignación del importe que haya de ser devuelto al adquirente o –si hubiera cargas posteriores– que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario).

Del análisis de esta regulación resulta que la condición resolutoria juega un papel de garantía de pago del precio aplazado de modo que de existir incumplimiento y resolverse la compraventa, la recíproca restitución de prestaciones, conlleve que el vendedor consigne las cantidades hasta entonces percibidas como requisito imprescindible para reinscribir a su favor la finca en su día vendida a fin de salvaguardar los eventuales derechos del comprador desposeído y de los terceros que del mismo traigan causa cuyos asientos sean objeto de cancelación.

4. En el supuesto que da lugar a la presente, tratándose de una permuta, se aplican las reglas anteriores (1541 del Código Civil), aun cuando no ha existido un pacto expreso de *lex commissoria* pero sí de resolución en caso de incumplimiento de la condición, lo que efectivamente ha ocurrido como declara la resolución judicial de la Audiencia Provincial confirmada por el Tribunal Supremo.

Resulta igualmente que la sentencia confirmada condena a la sociedad demandada (Galia Grupo Inmobiliario, SA), a la restitución a la actora tanto de la finca en su día recibida como de la cantidad en dinero que de aquella recibió, ordenando además la práctica de las inscripciones y cancelaciones correspondientes. Es precisamente en

cumplimiento del pronunciamiento judicial cuando se plantea la cuestión objeto de la presente por cuanto se exige para llevar a cabo la reinscripción a favor de la sociedad hoy recurrente, la acreditación de la consignación de la prestación económica que integró su obligación en cumplimiento de la previsión del artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario y de la constante doctrina de esta Dirección General expuesta más arriba.

Para dar cumplida respuesta a la cuestión planteada es preciso partir de que la obligación contraída en su día por la sociedad actora y hoy recurrente fue una obligación de carácter mixto (artículo 1446 del Código Civil), cuyo carácter conjunto exigía su íntegro cumplimiento para satisfacer el interés de quien entonces devenía su acreedor pero que no implicaba necesariamente el cumplimiento simultáneo, pues siendo las prestaciones de distinta naturaleza (de dar inmueble, de dar dinero), cada cual debía seguir su propia ley de transmisión y publicidad.

Ahora, al resolverse el contrato y surgir la obligación de restitución, el cumplimiento de las prestaciones derivadas incumbe a la otra parte contractual sin que pueda imputarse a la sociedad hoy recurrente que la sociedad demandada y deudora de restitución no quiera o no pueda cumplir parte de la obligación de restitución a que le condena la sentencia firme de la Audiencia Provincial.

Piénsese que la posición jurídica de la actora en el recurso civil, la sociedad Grupo P.R.A., SA, no es equivalente al del vendedor con garantía de condición resolutoria sobre el precio aplazado. Como se ha expuesto, en este último supuesto el transmitente vendedor debe restituir el precio recibido al tiempo de la resolución mientras que en el supuesto de hecho la sociedad actora no recibió dinero alguno, sino que su obligación de restitución se agota en la devolución de las dos fincas que recibió como consecuencia del contrato de permuta. No puede identificarse su posición jurídica con la de la otra parte contratante que es quien recibió las prestaciones mixtas de inmueble y dinero y de quien, en todo caso, cabría haber predicado la acreditación de la consignación del dinero recibido, circunstancia que por no ser objeto de este expediente no debe producir un pronunciamiento de esta Dirección General.

Tampoco es óbice el hecho de que por parte de quien está obligada a la restitución del bien inmueble (la sociedad Galia Grupo Inmobiliario, SA, hoy su sucesora universal), se llevase a cabo la constitución de derechos reales sobre la finca objeto de la restitución pues tales derechos nunca se constituyeron sobre el dinero recibido en cumplimiento del contrato ni pueden ser objeto de extensión al mismo (artículo 110 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, no puede condicionarse la reinscripción a dicha entrega al no integrarse la cantidad debida por el hoy deudor en el valor de cambio de la finca (vid. para un supuesto similar las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de julio de 2014, 28 de junio de 2016 y 28 de septiembre de 2021).

En definitiva, ni la posición jurídica de la sociedad que actuó como actora y ahora recurrente es equivalente a la del vendedor con garantía de condición resolutoria sobre el precio aplazado (cuya obligación de restituir se agota en las dos fincas que recibió), ni los titulares de cargas posteriores de la finca 2.283 del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 ostentan un derecho de subrogación sobre la cantidad en su día entregada que pueda impedir la reinscripción a favor de aquella.

Procede en consecuencia, la estimación del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 21 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago