

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2229 *Resolución de 9 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Paterna n.º 2, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria inscrita, para lo que se había solicitado expedición de certificación de las fincas a los solos efectos de dicha cancelación.*

En el recurso interpuesto por don M. S. B., en nombre y representación de la mercantil «Grupo Avantix, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Paterna número 2, don Gabriel Gragera Ibáñez, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria inscrita, para lo cual se había solicitado la expedición de certificación de las fincas, a los solos efectos de dicha cancelación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don M. S. B., en nombre y representación de la mercantil «Grupo Avantix, SL», se solicitaba la expedición de certificación de las fincas registrales números 79.429 y 79.431 de Paterna, únicamente para que se llevase a cabo la cancelación de la condición resolutoria que constaba inscrita sobre dichas fincas.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Paterna número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación relativa al asiento de presentación 675 del diario 2024 de fecha 25 de junio de 2024. Entrada 4613/2024.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, en relación con el documento presentado, Certificación solicitada por don Mario Soria Bueno, como Administrador de la entidad Grupo Avantix SL, presentado a las 14:10 del día veinticinco de junio de dos mil veinticuatro, con el número de entrada 4613/2024, Asiento de presentación 675 del Diario 2024, he procedido conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria –reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre– y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, a su calificación en el plazo previsto en el mismo, observando el siguiente defecto subsanable, por lo que se suspende la práctica del asiento de inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Antecedentes de hecho:

1. Se solicita en el certificado indicado, que se practique la misma, a los solos efectos de cancelar la condición resolutoria que recae sobre las fincas registrales 79.429 y 79.435 de Paterna, de las que la citada entidad es titular de la mitad indivisa de las mismas.
2. Figura previamente presentado mandamiento, bajo el número de entrada 2.916/2024, Asiento de presentación 1.785 del Diario 36 -Autos de Juicio

Ordinario n.º 942/2016 que se han acumulado al Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 238/2022 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número veinte de Valencia a instancias de don M. A. L.

En dicho mandamiento consta la Sentencia dictada en el Procedimiento de Juicio Ordinario n.º 942/2016, de fecha veintitrés de junio de dos mil veinte, por la que en su fallo se estima la demanda formulada por la parte actora don M. A. L., y don M., don J. y don J. A. A. M., frente a Valtevi Promociones SL y Turiaclima 2005 SL, y se declara que las mercantiles demandadas han incumplido su obligación de entregar y transmitir a los demandantes, libre de cargas, gravámenes y limitaciones, las dos viviendas de mayor superficie de su planta y que, como mínimo, deben tener 90 metros útiles, a determinar en ejecución de sentencia.

"Subsidiariamente, si no pudiese dar cumplimiento por las demandadas a la obligación de entrega de las dos viviendas libres de cargas, se tendrá por resuelto el contrato de cesión de solar a cambio de obra y entrega de cantidad concertado en fecha 12 de junio de 2006 y elevado a escritura pública, y en consecuencia las demandadas deberán reintegrar la finca a favor de los demandantes, mediante la entrega de las fincas 79.429, 79.431 y 79.435 que forman parte de le edificio construido en el solar, todo ello libre de cargas y gravámenes y otorgar cuantos documentos fueren necesarios para tal fin, corriendo con los gastos de los mismos, a fin de conseguir la inscripción registral y la cancelación de cargas registrales antes mencionadas."

3. Dicho documentación ha sido calificada negativamente según nota de calificación desfavorable, firmada por el registrador que suscribe, de fecha 14 de junio de 2024, la cual ha sido oportunamente notificada a los interesados.

4. La condición resolutoria cuya cancelación se pretende se inscribió con fecha 14 de junio de 2006, al practicar la inscripción de un contrato de permuta a cambio de obra futura en las registrales 12844 y 12838 de Paterna, posteriormente agrupadas, dando lugar a la matriz 75.619, en cuya inscripción 5.ª, de fecha 27 de marzo de 2007, en la que consta la declaración de obra nueva y la constitución del RPH, surgiendo por división horizontal, entre otras, las fincas registrales 79.429 y 79.431 respecto de las que solicita la cancelación de la condición resolutoria.

5. Las registrales 79.429 y 79.431 a favor de las mercantiles constructoras: Valtevi Promociones SL y Turiaclima 2005 SL por mitades. Sin embargo la mitad indivisa de Turiaclima 2005 SL fue objeto de ejecución y adjudicación en favor de la mercantil solicitante Grupo Avantix SL.

6. La condición resolutoria cuya cancelación se solicita figura inscrita en los siguientes términos: "En caso de no llevarse a cabo la ejecución de las obras por parte de las mercantiles, en los plazos y formas indicados en el presente contrato, o de incumplimiento de alguna de las obligaciones del mismo, los cedentes podrán optar por resolver el contrato, con la simple notificación notarial indicando la resolución y el incumplimiento sufrido, y la propiedad volvería de nuevo a los cedentes, libre de todas las cargas que sobre la propiedad pudieren haber recaído, y en la misma situación jurídica en la que se efectúen con posterioridad a este contrato».

Fundamentos de Derecho:

No se expide cancela la condición resolutoria objeto de la certificación solicitada por los siguientes motivos: no constar el consentimiento de los titulares de la condición resolutoria ni haber transcurrido el plazo necesario para su cancelación.

Primero: actuación del principio registral de "Prioridad", ya que figurando previamente presentado un título que afecta a la subsistencia de la condición resolutoria debe darse prioridad al despacho del mismo o al transcurso del plazo de vigencia de asiento previo. Ello por aplicación del artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los

mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

Segundo: no constar el consentimiento de los titulares de la condición resolutoria, la Sentencia firme que ordene su cancelación (sin perjuicio de lo indicado en los antecedentes de hecho), ni haber transcurrido el plazo necesario para su cancelación por caducidad, con arreglo al artículo 82 de la LH, dado que en la inscripción de la condición resolutoria no se fija un plazo de duración o fecha desde la que comenzar a computar ("dies a quo") la duración de la obligación garantizada, ni se establece un plazo en la constitución de la garantía. Por ello no resulta posible aplicar el plazo de seis años que resultan de sumar a los 5 años de prescripción de la acción civil (conforme al artículo 1964 del C. Civil: Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación...), el año adicional de garantía del artículo 82 de la LH que se inserta a continuación:

Artículo 82. Ley Hipotecaria.

Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta ley.

A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Finalmente señalaremos que no se expide la certificación solicitada dado que el interesado ha manifestado expresamente que la finalidad de tal certificación es cancelar la condición resolutoria a que se refiere la presente nota de calificación.

A los efectos oportunos se le notifica que contra esta calificación negativa podrá (...).

Paterna Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Gabriel Gragera Ibáñez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Paterna dos a día uno de julio del dos mil veinticuatro.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de La Pobla de Vallbona, doña Silvia Torralba Zaragoza, quien confirmó, el día 6 de agosto de 2024, la calificación negativa del registrador sustituido.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don M. S. B., en nombre y representación de la mercantil «Grupo Avantix, SL», interpuso recurso el día 11 de septiembre de 2024 en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. Se solicitaba expresamente la expedición de la Certificación para con la condición resolutoria que recaee sobre las fincas registrales 79.429 y 79.435 de Paterna, de las cuales mi representada es la titular, si bien se solicitaba así mismo expresamente que únicamente se procediese a la cancelación de la propia condición resolutoria, y ello puesto que podrían haber otras cargas caducadas que en nada beneficia a esta parte su cancelación.

Segundo. La calificación frente a la que nos alzamos se ampara en el principio de «Prioridad Registral» establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria (LH) para fundamentar parte de la negativa.

Sin embargo, entendemos que no resulta de aplicación el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, por cuanto lo que se pretende no es la inscripción o anotación de título por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real, de hecho, no se pretende la inscripción o anotación de título alguno.

Asimismo, es esencial subrayar que el citado principio de prioridad registral no es absoluto y debe ser interpretado de manera conjunta con otros principios que rigen el sistema registral, como el principio de buena fe registral (artículo 34 LH), y el de inoponibilidad respecto de terceros de lo no inscrito (artículos 32 y 37 LH). La interpretación restrictiva de la prioridad registral sin tener en cuenta el resto de normas y principios implicaría una visión sesgada e incompleta del sistema hipotecario, lo que podría comprometer la correcta protección de los derechos legítimos de las partes implicadas. La Ley Hipotecaria tiene como objetivo último proporcionar seguridad jurídica a las relaciones patrimoniales vinculadas con los bienes inmuebles. Por tanto, su interpretación no puede desvirtuar ese fin, y debe asegurar que los derechos de los titulares registrales y de terceros se protejan conforme a los principios de equidad y justicia material.

En conclusión, el principio de prioridad registral no resulta aplicable al caso en cuestión y, en todo caso, no puede ser invocado de forma rígida y sin atender a la totalidad de los principios registrales y derechos legales. Como ha reiterado la DGSJFP, el sistema registral español exige una interpretación equilibrada y sistemática, que no desplace ni ignore los derechos legítimos de los titulares afectados, ni comprometa la seguridad jurídica, que debe prevalecer en todas las actuaciones registrales.

Tercero. Se aduce en la nota de calificación frente a la que nos alzamos que no puede cancelarse la condición resolutoria en cuestión por no constar el consentimiento de los titulares de la condición resolutoria ni la sentencia firme que ordene su cancelación, en un [sic] clara referencia al artículo 82.1 LH, y en idénticos términos se refiere la calificación sustituta, con referencia expresa en este caso a dicho artículo. Sin embargo, el propio artículo 82.2 LH establece que “podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”, lo que nos lleva –y permite– a la aplicación en toda su extensión, tanto del artículo 82.5 LH, del artículo 210.1 regla octava LH, así como del artículo 177 del Reglamento Hipotecario.

Y es que pretender una interpretación restrictiva de cualquiera de los referidos artículos carece de fundamento legal alguno, amén de ser contrario al propio artículo 82.2 LH conforme se ha expuesto, al artículo [sic] 4.1 del Código Civil, que permite la aplicación analógica de normas ante situaciones no contempladas expresamente pero que comparten identidad de razón así como al propósito del legislador, que diseñó la norma para evitar cargas registrales obsoletas y ello se refleja en la propia Exposición de Motivos del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que dio nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Hipotecario, y citado por la DG en resolución de 25 de marzo de 2014, en la que se manifestaba: Se regula una necesidad sentida socialmente, que es la posibilidad de cancelación de derechos inscritos sometidos en cuanto a su ejercicio a un plazo determinado de caducidad (opciones de compra, retractos convencionales, etc.), una vez transcurridos cinco años desde el vencimiento pactado, de manera que no sólo los asientos que en sí mismos caduquen puedan ser cancelados de oficio por el registrador (caso de las anotaciones preventivas), sino también aquellos otros relativos a derechos sometidos a caducidad en su ejercicio, al margen de lo que pueda haber ocurrido extrarregistralmente, fiel al principio de inoponibilidad respecto de terceros de lo no inscrito”.

Y es que la propia DGRN, en Resolución de 26 de abril de 2006, afirmaba lo siguiente al respecto: “El hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el Registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésimo séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, referida exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. En otro caso, como ya ha señalado esta Dirección General, (cfr. Resolución de 8 de mayo de 1992), la constatación del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, sean suspensivas o resolutorias, precisa, bien la constancia fehaciente de la realidad del hecho en que aquellos consisten (artículos 3 y 23 de la Ley Hipotecaria) bien el consentimiento de los titulares registrales afectados o la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo entablado directamente contra aquellos (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).”

Pues bien, entendemos que se erraba plenamente en la misma al afirmar que “el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el Registrador”, siendo que precisamente diversos artículos de nuestro ordenamiento jurídico, tal y como los citados, requieren precisamente de la apreciación de la prescripción por el registrador, así como la afirmación es directamente contraria a lo expuesto al respecto en la mencionada Exposición de Motivos del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que dio nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Hipotecario, y citado por la DG en resolución de 25 de marzo de 2014. Es interesante así mismo destacar que en la misma resolución en ningún caso se habla de la necesidad de interpretación restrictiva del artículo 82.5 LH, sino que simplemente se afirma que la constatación del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, sean suspensivas o resolutorias, precisa la constancia fehaciente de la realidad del hecho en que aquellos consisten. No obstante, dicha afirmación es así mismo contraria a la norma, que expresamente requiere la apreciación de la prescripción por parte del registrador, pues habla de haber “transcurrido el plazo señalado en la legislación” para la “prescripción de las acciones”, lo cual no puede ser un hecho constatado fehacientemente.

Por lo tanto, no se entiende que dicha afirmación se haya desvirtuado hasta el punto de afirmarse que ciertos artículos deben ser interpretados de forma restrictiva, así como que sistemáticamente se deniegue la aplicación de los mismos, tal como en el caso del 82.5 LH, para la cancelación de condiciones resolutorias que sean diferentes de las que garantizan el pago aplazado, sin entrar a valorar si quiera cada caso individualmente.

Consecuencia de ello, y según afirma la propia DG en resolución de 25 de octubre de 2018, la cancelación registral de condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas a la del pago del precio no tendría encaje en ningún precepto legal, lo cual es manifiestamente contrario al propósito de la norma y a la voluntad del legislador, según se ha expuesto anteriormente. Sin embargo, se permite afirmar en la misma resolución que “Podrá, no obstante, solicitarse la cancelación cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía”, y ello a pesar de lo afirmado previamente –y, ¿en base a qué precepto legal exactamente?–, lo cual resulta, ya no solo en una manifiesta incongruencia –a las que, lamentablemente, y de una forma que resulta poco comprensible, estamos acostumbrados en el ámbito de cancelaciones de condiciones resolutorias por caducidad diferentes a las que garantizan el pago aplazado–, si no en un claro y directo ataque a la seguridad jurídica.

Siendo además que el propio artículo 11 de la Ley Hipotecaria, al que remite el 82.5, hace referencia no solo a las condiciones resolutorias del pago aplazado, si no también, en su párrafo tercero, “a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie”; es decir, que del propio artículo 11 LH, se desprende la equivalencia entre la condición resolutoria por pago aplazado y por permutas, siendo además que ambas son acciones personales y, por lo tanto, prescriben a los 5 años (artículo 1964 CC), así como que la cancelación de la condición resolutoria del pago aplazado en virtud del artículo 82.5 LH también requiere necesariamente la apreciación por parte del registrador de la prescripción del derecho, por lo que nada debería impedir, en virtud del artículo 4.1 del CC, trasladar esto también a cualquier tipo de condición resolutoria o, al menos, a todas aquellas a las que se refiere el artículo 11 LH.

En resumen, limitar la aplicación del artículo 82.5 exclusivamente a un tipo de operaciones carece de fundamento legal, contradice lo dispuesto en el propio artículo 82.2 LH, los artículos 3 y 4.1 del CC, el artículo 11 LH, el principio de unidad del ordenamiento jurídico, así como es contrario al propósito de la norma y a la voluntad del legislador, que persigue la cancelación de cargas que puedan entenderse extintas. Igualmente ocurre con impedir la aplicación del artículo 210.1.8 LH o el artículo 177 RH para la cancelación de condiciones resolutorias distintas de las que garanticen el pago aplazado.

Cuarto. Contrariamente a lo que afirma la Nota de calificación frente a la que nos alzamos, y con el debido respeto, es claro que sí existe el “dies a quo”, según pasamos a exponer, pudiendo apreciarse el titubeo, con todos los respetos, de la Sra. Registradora sustituida en cuanto a afirmar que no existe el dies a quo.

Siguiendo el principio establecido en la referida resolución de la DGRN de 26 de abril de 2006, se precisa la constancia fehaciente de la realidad del hecho, lo cual puede ser más o menos difícil de apreciar en condiciones resolutorias diferentes a las que garanticen el pago aplazado; no obstante, ello no debería ser óbice para que cada caso sea revisado individualmente, y sin perjuicio de lo manifestado anteriormente en contra de dichas afirmaciones.

Así las cosas, de la propia inscripción registral se desprenden dos tipos de obligaciones diferentes, las relativas a la obligación de la construcción del edificio, y la obligación de entregar dos viviendas en los dos meses siguientes al certificado final de obra. De la misma forma, podríamos agrupar las obligaciones temporalmente, las relativas a la construcción del edificio, evidentemente, eran previas a la obligación de la entrega de las dos viviendas. Por lo tanto, se puede afirmar que, posteriormente a la obligación de entregar las dos viviendas en cuestión, no cabía posibilidad de más incumplimientos del contrato, lo que, en principio –aunque adelantamos que en realidad no así, por la aplicación del artículo 1.964 CC– el dies a quo sería precisamente cuando vencía la obligación de la entrega de las dos viviendas, es decir, en los dos meses siguientes al certificado final de obra, siendo además que consta en el registro que

“resulta del acta de final de obra autorizada por el Notario de Valencia, don Francisco Sapena Davó, el 22 de junio de 2015”, por lo que es posible afirmar sin lugar a dudas, en virtud de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que el certificado final de obra se debió otorgar, necesariamente, en un momento anterior a dicha fecha, pudiendo no obstante fijar inicialmente como dies a quo dos meses vencidos tras esta fecha –tal y como se recoge en la inscripción registral de la condición resolutoria–.

No obstante, resulta así mismo del registro que “se protocoliza, seguro decenal suscrito con la entidad Musaat Mutua de seguros a Prima fija, con fecha de efecto desde el 31 de marzo de 2015” -sabiendo que la fecha de efecto de la póliza del seguro decenal coincide con la fecha del certificado final de obra (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), se podría afirmar sin ningún género de duda que, inicialmente, el dies a quo era el día que habían transcurrido dos meses tras dicha fecha –tal y como se recoge expresamente en la inscripción registral de la condición resolutoria–, lo que también es coincidente con la información que se puede observar en catastro, bajo el expediente 115914.46/15, tal y como se puede comprobar (...) También consta no obstante en el registro que “se protocoliza declaración responsable de primera ocupación del edificio, con n.º registro entrada 2015016293 del Ayuntamiento de Paterna, de fecha 12 de junio de 2015”. Quedando por tanto acreditado que sí existe inicialmente un claro dies a quo. No obstante, en su defecto y de forma subsidiaria, se podría tomar como dies a quo el día tras dos meses de cualquiera otra de las fechas que constan en el registro y que hacen referencia a la finalización de la obra y a la solicitud de la licencia de primera ocupación.

No obstante lo anterior, y como ya adelantábamos, por aplicación del artículo 1.964 CC, el dies a quo efectivo es el 7 de octubre de 2015, fecha última sin ningún lugar a dudas a partir de la cual contar el plazo de prescripción de las acciones –al ser anterior a esta fecha todos y cada uno de los momentos en los cuales se pudo incumplir el contrato, sin que hubiera habido posibilidad de que hubieran transcurrido a dicha fecha los 15 años que se exigían para la prescripción previamente a la reforma del artículo en cuestión–, y puesto que nos encontramos, sin lugar a dudas, ante una acción personal, y así se reconoce en las resoluciones de la DGRN de 23 de enero de 2008 y de 14 de julio de 2010.

Quinto. Por lo que, existiendo un claro plazo, una clara fecha límite para el cumplimiento de la obligación, y un claro dies a quo, sí procede, por tanto, aplicar el plazo de seis años para la caducidad registral, plazo que resulta de sumar a los 5 años de la prescripción civil (ex art. 1964 CC) el año adicional de garantía del artículo 82 LH.

Lo anterior, en aplicación del artículo 82 párrafo segundo y quinto de la Ley Hipotecaria que nos indican que:

2. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

5. A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Es igualmente de aplicación el artículo 210.1.Octava de la Ley Hipotecaria, que indica que:

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Y ello en clara diferenciación en cuanto a que hace referencia a “cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica” para los cuales conste en el registro la fecha en la que pudieron ejercitarse –tal y como es el caso–, en contraposición con el artículo 210.1. Octava. 2, que hace referencia al supuesto de caducidad de los asientos registrales “cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada”. No siendo en este caso aplicable esto último, al constar expresamente en el registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, que era a los dos meses de obtener el certificado final de obra, según lo expuesto.

Sexto. Aunque efectivamente ahora consta presentada en el Registro la Sentencia obtenida en favor de terceros, no consta en el Registro –ni se aduce en la calificación recurrida– que se interrumpiera la prescripción de la caducidad registral dentro del plazo fijado para ello (“al margen de lo que pudiera haber ocurrido extrarregistralmente, fiel al principio de inoponibilidad respecto de terceros de lo no inscrito”), lo cual en todo caso debería haberse reflejado con la correspondiente anotación preventiva de la ejecución.

Encontrándonos de lleno en la situación que nos señala el párrafo 5 del artículo 82 LH que nos indica que:

A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Es más, considerando que el procedimiento interpuesto por los titulares de la condición resolutoria se inició en 2016 y que el testimonio fue emitido en 2022, pero no se presenta para su inscripción en el registro hasta 2024, es razonable sostener que los interesados deben asumir las consecuencias derivadas del riesgo que han adquirido por su inacción, sin que tal inacción pueda perjudicar en este momento a un tercero como lo es mi representada, en virtud del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Lo anterior, según la propia Exposición de Motivos del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que dio nueva redacción al artículo 177 del Reglamento Hipotecario, y citado por la DG en resolución de 25 de marzo de 2014:

Se regula una necesidad sentida socialmente, que es la posibilidad de cancelación de derechos inscritos sometidos en cuanto a su ejercicio a un plazo determinado de caducidad (opciones de compra, retractos convencionales, etc.), una vez transcurridos cinco años desde el vencimiento pactado, de manera que no sólo los asientos que en sí mismos caduquen puedan ser cancelados de oficio por el registrador (caso de las anotaciones preventivas), sino también aquellos otros relativos a derechos sometidos a

caducidad en su ejercicio, al margen de lo que pueda haber ocurrido extrarregistralmente, fiel al principio de inoponibilidad respecto de terceros de lo no inscrito”.

Si bien es cierto que no hay un precio aplazado “stricto sensu”, cabe destacar que la obligación de entrega futura de dos viviendas como parte del pago por la compraventa de un solar, siendo además que ya se adelantó parte del pago al momento de formalizar la compraventa en cuestión, es perfectamente equiparable a la existencia de un precio aplazado (ex. artículo 4.1 del Código Civil), siendo además, como se ha acreditado, que el día a quo para la prescripción para ejercitar las acciones por incumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato coincide en la misma fecha: el 7 de octubre de 2015; siendo además todas ellas acciones personales, no cabe duda de que el plazo de prescripción legal establecido por el artículo 1964 CC quedaba fijado en el año 2020.

Séptimo. En modo alguno podría el derecho de mi representada –en este caso, el levantamiento de la carga por caducidad– verse perjudicado por las acciones extrarregistrales de los titulares de la misma, sin que las mismas se hayan reflejado debidamente en el registro.

Indicándonos el artículo 177 del Reglamento Hipotecario lo siguiente:

Los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Indicándonos, además, el artículo 210.1, regla octava de la Ley Hipotecaria, lo siguiente:

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Entendiendo como cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica todos aquellos derechos o poderes legales que pueden ser definidos, creados, o modificados por las partes dentro de un marco jurídico. En términos generales, esto implica que no se limita solo a los derechos específicamente mencionados en una ley o contrato, sino que también incluye otros derechos que las partes pueden establecer de manera legal según su voluntad, siempre y cuando no contravengan la ley. Estos derechos pueden abarcar diferentes áreas, como propiedad, obligaciones contractuales, o derechos de uso y disfrute. Es decir, que abarca todos los derechos o poderes que pueden ser creados o definidos dentro de un marco legal.

La interpretación se fundamenta en los siguientes puntos:

1. Concepto de configuración jurídica: En derecho, “configuración jurídica” se refiere a la capacidad de establecer o definir la naturaleza y los límites de un derecho mediante la ley o acuerdo entre las partes. Esto implica que los derechos pueden ser estructurados de diversas maneras según la voluntad de las partes, siempre que respeten el marco legal vigente.

2. Principio de autonomía de la voluntad: Este principio permite a las partes crear derechos y obligaciones mediante acuerdos mutuos, siempre y cuando no infrinjan leyes imperativas. La frase “cualesquiera otros” implica una inclusión amplia, no limitada a los

derechos ya especificados, permitiendo a las partes definir otros derechos según sus necesidades y dentro de la legalidad.

3. Interpretación extensiva de los derechos: En derecho, a menudo se considera que cualquier referencia a “otros derechos” incluye todos aquellos que pueden ser válidamente creados bajo la ley, más allá de los ejemplos expresamente mencionados en un texto legal.

En resumen, “cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica” abarca cualquier derecho o poder que las partes puedan establecer legalmente, permitiendo flexibilidad en la creación de relaciones jurídicas adaptadas a necesidades específicas.

Además, de acuerdo con lo dispuesto en las resoluciones de la DGRN de 23 de enero de 2008 y de 14 de julio de 2010, las acciones derivadas de la condición resolutoria tienen naturaleza personal y no real.

A diferencia del supuesto analizado en la citada Resolución de fecha 9 de enero de 2015 (que se estaba analizando si el plazo previsto en el título era un plazo de duración del derecho y de caducidad del asiento cuando todavía las acciones legales no habían prescrito), en el presente caso, registralmente, las acciones para el ejercicio de la condición resolutoria han quedado extinguidas.

Si, acudimos al régimen previsto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, más concretamente a su apartado número 8, debe destacarse que hay dos párrafos que contienen dos reglas de cancelación por caducidad de los asientos distinguiendo si el Registro tenía constancia del momento en que pudo ejercitarse el derecho inscrito o no.

Si atendemos a la regla prevista en el primer párrafo del apartado 8 del citado artículo, se prevé la posibilidad de cancelar, a instancia de cualquier interesado, las inscripciones relativas a “cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica” (donde entendemos que se debería encuadrar cualquier tipo de condición resolutoria) “cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial por su incumplimiento”.

Además, para que aplique este párrafo, (a) deben haber transcurrido cinco años desde el día del vencimiento del término indicado y (b) no deben constar inscritas o al margen anotaciones preventivas de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial por su incumplimiento: constando ahora pendiente de despacho una sentencia, pero no constando ninguna anteriormente, por lo que, según se desarrolla posteriormente, procedía la cancelación de oficio de la condición resolutoria previamente incluso a nuestra solicitud expresa.

El segundo párrafo del artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria, hace referencia al supuesto de caducidad de los asientos registrales “cuando no conste en el registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada”.

La Sra. Registradora sustituta ha hecho referencia a varias resoluciones que analizan el contenido de su segunda parte. En este punto, cabe destacar que pese a que la Sra. Registradora sustituta no lo mencione expresamente en su calificación, parece intuirse que de la interpretación y de las referencias que indica en su resolución, la Sra. Registradora es de la opinión que resulta de aplicación este apartado y por tanto, que los plazos de caducidad de los asientos serán de 20 años a contar desde el último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años, desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Este supuesto tampoco sería de aplicación para nuestro caso puesto que el Registro sí que tiene constancia de la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada y, por tanto, tenía conocimiento del término para el ejercicio de las acciones derivadas de su incumplimiento y ejecución de la condición resolutoria objeto del presente. Por lo tanto, aplicaría la regla prevista en el párrafo primero del apartado 8 antes indicado. Además, debe tenerse en cuenta que una de las funciones principales

del Registro de la Propiedad es reflejar la situación jurídica de los operadores económicos en aras de conservar la seguridad jurídica de los operadores. Por lo tanto, la regla de caducidad de los asientos prevista en el segundo párrafo se debería interpretar de manera subsidiaria ya que los periodos de caducidad previstos en los mismos son muy amplios y nada concordantes con la legislación aplicable a la prescripción de las acciones que garantizan.

Octavo. Por todo ello, la citada condición resolutoria debió haber sido cancelada por el Registro. Es más, se entiende que la condición resolutoria debió ser cancelada en el Registro previamente a que constase presentada la sentencia a la que se hace referencia –incluso, de oficio–, concretamente:

1. En el momento en el que la Seguridad Social solicita la certificación para la ejecución en el procedimiento en el que nos adjudicamos las fincas, por aplicación del artículo 353.3.2 RH.

2. Cuando se inscribe nuestra adjudicación, por aplicación del artículo 353.3.2 RH.

3. Al despacho del mandamiento de cancelación de cargas presentado al momento de nuestra adjudicación –el cual se adjunta–, pues en el mismo se ordenaba expresamente.

“(…) Se cancela (...) las anotaciones no preferentes.
(…)”

4. A la expedición, una vez vencida la fecha de caducidad registral de la condición resolutoria, de cualquier certificación para con cualquiera de las fincas relacionadas con la matriz sobre la que se inscribió la condición resolutoria, por aplicación del artículo 353.3.2 RH.

Lo anterior, según el artículo 353.3.2 RH que nos indica que:

3. Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.

5. Asimismo, entorno al 19 de octubre de 2022, cuando se despachó por el registro una instancia presentada por esta parte para la cancelación de cargas registrales sobre las fincas en cuestión.

Noveno. Manifiestar así mismo que, en el seno del procedimiento en el que nos adjudicamos el bien, tampoco entendió la Tesorería General de la Seguridad Social que se encontrara vigente la carga en cuestión al momento de su ejecución, es más, se esperaba precisamente su cancelación al momento de presentar a despacho la adjudicación junto con el mandamiento de cancelación de cargas, al entenderse encontrarse la carga caducada y pendiente de cancelación registral, pues ninguna publicidad se le dio a la misma (...) en el cual se debería haber dado publicidad a cualquier carga todavía vigente para con los inmuebles en cuestión.

Décimo. Que, conforme se ha expuesto, no es conforme a derecho que se atribuya carácter excepcional a lo dispuesto en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, otra cosa es que su aplicación sea restringida o limitada a los supuestos previstos en la Ley. Que debe hacerse una interpretación teleológica del artículo 82.5.º remitiéndose a la

Exposición de Motivos del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que reproduce parcialmente en lo relativo al artículo 177 el Reglamento Hipotecario.

Que lo aplicable a la compraventa con precio aplazado lo es a la permuta, puesto que la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se inicia bajo la rúbrica de "Cancelación de condiciones resolutorias e hipotecas inscritas en el Registro de la Propiedad" sin que se exprese de forma inequívoca referencia a la compraventa y/o exclusión de la permuta. A mayor abundamiento recordar que el citado precepto a la hora de computar los plazos expresa «contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro» no haciendo referencia a precio aplazado o cantidad dineraria o signo que lo represente, señalar así mismo la aplicación supletoria a la permuta de las disposiciones sobre compraventa a que hace referencia el artículo 1.541 del Código Civil.

El precedente del citado artículo (82.5 LH) se encuentra en el párrafo segundo del artículo 177 del Reglamento Hipotecario, introducido por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y respecto del mismo han existido los siguientes pronunciamientos: El Consejo de Estado, al emitir el informe previo a un Real Decreto, afirmó que el precepto merecía ser destacado por su importancia y acierto; la Sentencia de Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 confirmó su legalidad frente a los que consideraban que contradecía el régimen de cancelación de asientos del artículo 79 de la Ley Hipotecaria; la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 se pronunció sobre seis motivos de impugnación del citado artículo, desestimando cinco, y sólo admitió que no respetaba los plazos de prescripción de las acciones personales establecidas en las legislaciones forales de Navarra y Cataluña; la Dirección General ha mantenido un criterio aperturista respecto a la posibilidad de cancelar cargas o gravámenes que podrían convertirse en perpetuas, estableciendo mecanismos al margen del rigor de la ley; y así, frente a la dicción literal del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, en base al cual las anotaciones preventivas de embargo prorrogadas judicialmente tendrían una duración ilimitada, mientras no se presentara en el Registro la resolución judicial definitiva firme, la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 y la Resolución de 12 noviembre de 2004 han aplicado el plazo de 6 meses, previsto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, a contar desde la resolución, para determinar el momento en que se podría solicitar la cancelación de la anotación por caducidad y la misma Resolución de 12 de noviembre de 2004, en su fundamento tercero se refiere a la aplicación teleológica de la regla de la caducidad; que según sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 el antiguo artículo 177 del Reglamento Hipotecario (respecto del cual el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria no es más que su adaptación a las legislaciones forales) era un desarrollo del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ya que del título en cuya virtud se practicó la inscripción se puede deducir la extinción del derecho inscrito, junto con la inactividad del titular registral que no ha hecho constar en el Registro la interrupción de la prescripción, lo que produce que se pueda solicitar la cancelación sin el consentimiento expreso de dicho titular; que el Registro de la Propiedad debe ser una institución ágil y eficaz, sin olvidar su premisa básica de dar seguridad al tráfico jurídico y económico, de manera que no debe entorpecer la libre circulación de los bienes; que el párrafo 5.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria ha sido introducido por la disposición adicional 27 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, bajo el título «Cancelación de condiciones resolutorias e hipotecas inscritas en el Registro de la Propiedad por caducidad», lo que demuestra claramente la finalidad perseguida, tratándose de un supuesto de caducidad de la inscripción del derecho en base al transcurso del plazo de prescripción y otro año siguiente más sin que consten los actos que señala el precepto, que procedería la cancelación, de conformidad a los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 353.3 del Reglamento Hipotecario y, en su defecto, al haber transcurrido el plazo de prescripción de 5 años a contar desde el día 7 de octubre de 2015, procede su cancelación, por aplicación de lo previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, párrafos 2 y 5.

El quinto párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria permite la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas o interrumpida la prescripción.

Y el artículo 4.1 del Código Civil dispone que “Procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón”.

La Exposición de Motivos del Decreto 1836/1974, de 31 de mayo, que estableció la vigente redacción del título preliminar y, por tanto, del artículo 4.1 del Código Civil, al referirse a la analogía indica que “Esta no presupone la falta absoluta de una norma, sino la no previsión por la misma de un supuesto determinado, defecto o insuficiencia que se salva si la razón derivada del fundamento de la norma y de los supuestos expresamente configurados es extensible, por consideraciones de identidad o de similitud, al supuesto no previsto”.

La Sentencia del Tribunal Supremo n.º 416/2011, de 16 de junio, señala que “El artículo 4.1 CC establece un sistema para integrar las lagunas que presenta un texto legal, sistema que se basa en un argumento de probabilidad que tiene su fundamento en una razón de semejanza, no de igualdad, de modo que dada una norma que predica una determinada calificación normativa de un objeto, se debe extraer el significado, que comprenda también aquellos sujetos que no están estrecha ni literalmente incluidos, pero presentan con los previstos una semejanza, asumida como relevante en orden a la identidad de las situaciones”.

Y la Sentencia del Tribunal Supremo n.º 514/2012, de 20 de julio, señala que “La analogía no presupone la falta absoluta de una norma, sino la no previsión por la misma de un supuesto determinado, defecto o insuficiencia que se salva si la razón derivada del fundamento de la norma y de los supuestos expresamente configurados es extensible por consideraciones de identidad o similitud al supuesto no previsto; se condiciona así la aplicación del método analógico a la existencia de una verdadera laguna legal y a la similitud jurídica esencial entre el caso que se pretende resolver y el ya regulado, debiendo acudir para resolver el problema al fundamento de la norma y al de los supuestos configurados (SSTS 20 de febrero de 1998; 13 de junio de 2003; 18 de mayo 2006; 22 de junio 2007, entre otras)”.

En consecuencia y dado que la cancelación que permite el quinto párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria tiene su fundamento en la prescripción de las obligaciones garantizadas con la condición resolutoria, procede aplicar analógicamente a todas las condiciones resolutorias el régimen establecido en dicha norma para la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado.

Si no se hiciera así resultaría que, siendo la obligación principal del comprador la de pagar el precio, si la obligación principal se garantiza con condición resolutoria podría cancelarse conforme al quinto párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, pero si se establecen obligaciones accesorias o complementarias que se garantizan con condición resolutoria, las mismas no pueden cancelarse aunque hayan prescrito las acciones para exigir su cumplimiento, dando lugar al absurdo de poder cancelarse la condición resolutoria que garantiza la obligación principal, pero no la que garantiza las obligaciones accesorias o complementarias.

Y en virtud de todo ello,

Procede la expedición de la Certificación solicitada, así como la cancelación por caducidad de la condición resolutoria que recae sobre las fincas registrales 79.429 y 79.435 de Paterna, de las cuales mi representada es la titular, previo examen y calificación de la solicitud y de los documentos acompañados, y por ser de Derecho, que por la presente pido, en Valencia, a 6 de septiembre de 2024».

V

El registrador de la Propiedad accidental de Paterna número 2, don Miguel Soria López, emitió informe ratificando la calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17, 20, 82 y 210 de la Ley Hipotecaria; 177 y 353 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 2014, 21 de abril de 2016 y 25 de octubre y 8 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de diciembre de 2020, 19 de mayo y 10 de septiembre de 2021 y 6 de julio y 28 de noviembre de 2022.

1. La cuestión a resolver en este expediente consiste en determinar si es posible cancelar por caducidad, al expedir una certificación, una condición resolutoria establecida en un contrato de permuta de solar por obra futura, consistente en que «en caso de no llevarse a cabo la ejecución de las obras por parte de las mercantiles, en los plazos y forma indicados en el presente contrato, o de incumplimiento de alguna de las obligaciones del mismo [entre las que se encuentra la obligación por parte de los cesionarios de entregar a los cedentes el pleno dominio, libre de cargas, gravámenes y limitaciones, de dos departamentos determinados del edificio a construir en el solar objeto de cesión], los cedentes podrían optar por resolver el contrato, con la simple notificación notarial indicando la resolución y el incumplimiento sufrido, y la propiedad volvería de nuevo a los cedentes, libre de todas las cargas que sobre la propiedad pudieren haber recaído en este periodo, y en la misma situación jurídica en la que se efectúen con posterioridad a este contrato».

El registrador considera que no cabe practicar dicha cancelación al haber observado dos defectos: uno relativo a la aplicación del principio hipotecario de prioridad registral, dado que consta presentado con anterioridad sobre las mismas fincas un título que afecta a la subsistencia de la condición resolutoria, por lo que debe darse prioridad al despacho del mismo o al transcurso del plazo de vigencia del asiento de presentación de dicho título previo, y otro, consistente en que no consta el consentimiento para la cancelación de los titulares registrales de la condición resolutoria ni sentencia firme que ordene su cancelación, sin que por otra parte haya transcurrido el plazo necesario para su cancelación por caducidad, con arreglo al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, dado que en la inscripción de la condición resolutoria no se fija un plazo de duración o fecha desde la que comenzar a computar («dies a quo») la duración de la obligación garantizada, ni se establece un plazo en la constitución de la garantía, por lo que no resulta posible aplicar el plazo de seis años que resulta de sumar a los cinco años de prescripción de la acción civil (conforme al artículo 1964 del Código Civil: «Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación») el año adicional de garantía del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, entendiéndose que se refiere al párrafo quinto de dicho artículo.

2. Acerca del primero de los defectos señalados, este defecto debe ser confirmado.

Dispone el artículo 17 de la Ley Hipotecaria que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

En este supuesto, figura previamente presentado sobre las fincas respecto de las que se solicita certificación para cancelar la condición resolutoria un mandamiento librado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 238/2022, derivado de autos de juicio ordinario número 942/2016, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Valencia.

En dicho mandamiento consta transcrita la sentencia firme dictada en el procedimiento de juicio ordinario número 942/2016, de fecha 23 de junio de 2020, por la que en su fallo se estima la demanda formulada por la parte actora, don M. A. L., y don M., don J. y don J. A. A. M., frente a «Valtevi Promociones, SL» y «Turiaclima 2005, SL», y se declara que las mercantiles demandadas han incumplido su obligación a que se comprometieron en el contrato de permuta de solar por obra futura de entregar y transmitir a los demandantes, libres de cargas y gravámenes y limitaciones, las dos viviendas de mayor superficie de su planta y que, como mínimo, deben tener 90 metros útiles, a determinar en ejecución de sentencia, y a otorgar cuantos documentos fueren necesarios para tal fin, corriendo con los gastos de los mismos, a fin de conseguir la inscripción registral a favor de los demandantes en la forma y proporción que se indica en la sentencia, librando el correspondiente mandamiento al Registro de la Propiedad para la cancelación de las cargas registrales posteriores a la inscripción registral de la permuta, y añade dicho fallo que subsidiariamente, si no se pudiese dar cumplimiento por las demandadas a la obligación de entrega de las dos viviendas libres de cargas, se tendrá por resuelto el contrato de cesión de solar a cambio de obra y entrega de cantidad concertado en fecha 12 de junio de 2006 y elevado a público mediante escritura otorgada ante el notario de Paterna, don Fernando Barber Rubio, bajo el número 1.180 de su protocolo, y en consecuencia las demandadas deberán reintegrar la finca a favor de los demandantes, mediante la entrega de las fincas 79.429, 79.431 y 79.435 que forman parte del edificio construido en el solar, todo ello libre de cargas y gravámenes, y otorgar cuantos documentos fueren necesarios para tal fin, corriendo con los gastos de los mismos, a fin de conseguir la inscripción registral y la cancelación de cargas registrales antes mencionadas.

Este título presentado con anterioridad es por tanto claramente incompatible o contradictorio con la cancelación solicitada, en la medida en que, como señala el registrador en su nota de calificación, afecta a la subsistencia de la condición resolutoria.

Sostiene el recurrente que no es de aplicación el artículo 17 de la Ley Hipotecaria ya que no se pretende la inscripción o anotación de título alguno.

Sin embargo, en la propia solicitud de emisión de certificación se indica que por medio de ésta únicamente se pretende la cancelación de la condición resolutoria, es decir, pretende la toma de razón por medio de la inscripción correspondiente, entendida en su acepción más amplia, de dicha cancelación.

Por lo tanto, es de plena aplicación el principio hipotecario de prioridad. De otro modo, se produciría la cancelación de una condición resolutoria solicitada con posterioridad a la presentación de un título que lo que determina es precisamente la aplicación de dicha condición resolutoria por haber tenido lugar el supuesto previsto por esta.

Las consecuencias del principio hipotecario de prioridad que recoge el citado artículo 17 de la Ley Hipotecaria son múltiples: así, en relación al orden de despacho de los títulos, debe hacerse como regla general, por su orden de presentación; en cuanto al rango de los derechos inscritos en caso de ejecución lo determina la presentación en el Registro, salvo que se haya interpuesto tempestivamente la correspondiente tercería de dominio o de mejor derecho (cfr. artículos 24 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Hipotecario) y también en relación al modo de proceder respecto de los títulos anteriores presentados con posterioridad, pues no sólo ocurre que gana prioridad el título primeramente presentado, sino que ello determina el cierre registral a los títulos anteriores incompatibles presentados posteriormente.

El cierre registral puede ser de dos tipos: a) definitivo, cuando el primer título ha obtenido el asiento definitivo que pretendía, que normalmente será el asiento de

inscripción –artículo 17.1.º de la Ley Hipotecaria–, produciéndose desde ese momento todos los efectos derivados de la inscripción, y b) provisional, cuando el título que accede en primer lugar al Registro está simplemente presentado –artículo 17.2.º de la Ley Hipotecaria–. El cierre en este caso se produce durante la vigencia del asiento de presentación y de sus prórrogas. Si hay un título presentado el posterior no puede acceder al Registro antes. En tanto no haya finalizado el procedimiento registral del título anteriormente presentado por caducidad del asiento de presentación, desistimiento o despacho previa calificación, no puede continuar el procedimiento registral iniciado con la presentación posterior de otro título.

Es este último supuesto el que se da en este caso. De hecho, no habría ningún problema en solo expedir la certificación solicitada con posterioridad, sin llevar a cabo ninguna cancelación, como ya señala el registrador en su nota, pues esta va a reflejar la concreta situación de la finca en ese momento, incluidos los documentos presentados y pendientes de despacho. No ocurre así en cambio con la cancelación solicitada con ocasión de la expedición de certificación. Para poder expedir la certificación y cancelar –en caso de que fuese posible– esa condición resolutoria, es necesario esperar al despacho del título presentado con anterioridad o a que termine la vigencia del asiento de presentación de este, conforme al reiterado principio de prioridad registral.

3. En cuanto al segundo de los defectos señalados por el registrador en su nota, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige como regla general para la cancelación de un derecho (en armonía con lo dispuesto en los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria) que presten su consentimiento a ello en escritura pública todos los interesados o se ordene así en procedimiento judicial adecuado dirigido contra los titulares registrales afectados.

Es cierto que nuestro sistema registral admite excepcionalmente la cancelación de derechos inscritos contra o sin el consentimiento del titular registral, como ocurre en los casos en que en el propio título constitutivo de la condición resolutoria pactada expresamente se contemplara determinada causa de la cancelación o por transcurso del plazo de caducidad legal.

Así el artículo 82 Ley Hipotecaria en su párrafo primero, y reiterando el criterio general del artículo 3, exige para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, o bien sentencia firme o bien escritura o documento auténtico «en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (...)»; y, en su párrafo segundo, como excepción a la regla, permite la cancelación de inscripciones practicadas en virtud de escritura pública sin necesidad de sentencia firme, o nueva escritura pública o documento auténtico, si el derecho inscrito ha quedado extinguido por declaración de la Ley o «resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva».

La posibilidad prevista en dicho párrafo segundo hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. Si la Ley declara que un derecho se extingue por confusión de derechos, bastará una instancia solicitando la cancelación, o que un usufructo (vitalicio) se extingue por muerte del usufructuario bastará el certificado de defunción y una instancia privada. Y si en la escritura se pacta un plazo de caducidad del derecho, también será suficiente la instancia cuando se cumpla el término. En ninguno de estos casos se requiere que el titular del derecho que se cancele preste de nuevo el consentimiento. La extinción del derecho se produce de una manera automática y ajena a su voluntad e incluso a su capacidad.

En el supuesto de este expediente, no concurre ninguno de los supuestos previstos en este párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, pues no hay ninguna disposición legal que determine la extinción de la condición resolutoria pactada ni, al contrario de lo que afirma el recurrente, tampoco resulta del mismo título que se haya establecido un plazo de caducidad de la condición resolutoria. Debe tenerse en cuenta que no es lo mismo, como parece dar a entender el recurrente en su escrito, pactar este

plazo de caducidad, que el hecho de que la obligación establecida a cargo de los cesionarios deba cumplirse en un determinado plazo.

4. Por lo que se refiere a la posibilidad de aplicar en este supuesto el párrafo quinto del reiterado artículo 82 de la Ley Hipotecaria para llevar a cabo la cancelación de la condición resolutoria, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que establece que debe distinguirse entre la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de compraventas y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación (ambos supuestos regulados en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria) y la cancelación de asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, que es un plazo de caducidad (opción, retroventa, retracto convencional, es decir, derechos de modificación jurídica), regulado en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario.

En el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas no podría aplicarse por analogía el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, ya que se trata de supuestos distintos (derechos de modificación jurídica y condiciones resolutorias en garantía de obligaciones de hacer y no hacer) y en ningún caso sería de aplicación el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, referido a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado, de estricta y restringida interpretación según este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de marzo de 2014), pues se trata de una norma excepcional frente al principio general que consagra el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero: para cancelar es necesario el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento en que se haya dado audiencia al mismo (artículos 24 de la Constitución y 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Consecuencia de todo ello es que ni el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, ni el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, son aplicables a las condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas a la del pago del precio.

Como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo en su Resolución de 2 de diciembre de 2015, respecto de la situación que se produce tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, entrada en vigor que se producido el día 1 de noviembre de 2015, en la nueva redacción del artículo 210, y en concreto, en su regla octava, párrafo segundo, se establece que «las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Esta nueva norma convive con la ya citada del artículo 82, párrafo quinto, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82, como se reseña a continuación.

En efecto, mientras que el artículo 82, párrafo quinto, limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el nuevo artículo 210 la extiende a «cualquier interesado».

Por otra parte, el artículo 82, párrafo quinto, tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil, como de hecho ha ocurrido con la reforma del artículo 1964.2 del Código Civil, relativo al plazo de prescripción de las acciones personales, modificado por la disposición final primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Además, el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210.1, regla octava, tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, dentro de cuyo ámbito puede incluirse otras condiciones resolutorias.

También existen diferencias entre el referido artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria y el 210.1, regla octava, de la misma ley, por cuanto el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dispone: «(...) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro (...)», mientras que el artículo 210.1, regla octava, presupone que no conste, al prevenir: «cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada (...)».

Así, sin pretender ser exhaustivos, el artículo 82, párrafo quinto, se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Por el contrario, el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

5. En el supuesto de este expediente, una vez inscrita en el Registro la citada condición resolutoria, su cancelación está sujeta a las reglas previstas en la legislación hipotecaria conforme a la cual y como regla general para proceder a la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de escritura pública es preciso o bien otra escritura en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o resolución judicial firme en que así se acuerde (artículos 1, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, en cuanto a la posibilidad de cancelar la condición por prescripción o caducidad, tampoco procede, pues en el título en virtud del cual se constituyó y causó inscripción la condición resolutoria, nada se pactó en cuanto a una posible caducidad convencional de la misma.

No es tampoco de aplicación lo previsto en el párrafo primero de la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, pues en caso de que se considerase aplicable éste, uno de los requisitos que exige es que «no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento». Tal como se ha expuesto anteriormente, en este caso consta presentado en el Registro, y resulta por tanto de un asiento de presentación del mismo, una sentencia dictada en procedimiento instado por los cedentes para exigir la aplicación de la condición resolutoria establecida al haber incumplido los cesionarios las obligaciones por motivo de las cuales se pactó. A lo cual

se añade el juego del principio hipotecario de prioridad, como se ha expuesto con anterioridad.

Podrá, no obstante, solicitarse la cancelación cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, sin perjuicio, todo ello, de poder acudir a los procedimientos generales de los expedientes de liberación de cargas que regula el mismo artículo 210 de la Ley Hipotecaria en sus apartados anteriores.

Por último, excede del ámbito del objeto del recurso el análisis acerca de si debió procederse a la cancelación de la condición resolutoria con motivo del despacho de títulos anteriores o de la expedición con anterioridad de otras certificaciones de la misma finca, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, como ya se ha señalado reiteradamente por esta Dirección General.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 9 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.