

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9519 *Resolución de 30 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2 a practicar la cancelación de la inscripción de un derecho de vuelo.*

En el recurso interpuesto por don C. S. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, a practicar la cancelación de la inscripción de un derecho de vuelo.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 9 de diciembre de 2021 por don C. S. C., se solicitaba –en lo que a efectos del presente recurso interesa– la cancelación de un derecho de vuelo sobre determinada finca. Afirmaba el solicitante que, desde que se reservó tal derecho el promotor en la escritura de división horizontal que se reseñaba, de fecha 16 de enero de 1980, habían transcurrido casi cuarenta y dos años sin haberse ejercitado. Añadía que «la falta de ejercicio dentro de plazo determinará la extinción del derecho y la cancelación de la inscripción, que exigirá consentimiento del titular o solicitud del propietario de la finca al amparo de lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario».

Según los asientos registrales, «(...) la entidad Locales Mercantiles SA, se reservó para sí o derecho o causahabientes, el derecho de elevar, en una o varias épocas tantas plantas al edificio como permitan las Ordenanzas Municipales, y las condiciones de firmeza y seguridad lo permitan, sin que para dicha elevación haya de solicitar la conformidad ni el consentimiento a los futuros propietarios de aquel, ni la de los locales y apartamentos que lo integran o sus derecho-habientes y sin que deba abonar indemnización ni precio alguno por dicha elevación, cuyo derecho de vuelo podrá inscribir a su nombre conforme a lo prescrito en el artículo 16 del Reglamento Hipotecario, como asimismo adscribirse a alguno o algunos de los apartamentos, practicando las oportunas agregaciones. En caso de construcción de nuevas plantas al estilo de las mismas en la parte exterior y fachadas y de patios se ajustan al estilo del edificio base actual, quedando obligados a su propietario a permitir colocar las instalaciones generales para conectar con las nuevas. A las plantas de nueva construcción se les asignará un coeficiente a efectos de beneficios y cargas, elementos comunes y en relación con el valor total de inmueble, dejándose establecido de ahora para entonces como base para determinar la cuota de participación que hay de responder a cada local o apartamento, tanto de los hoy existentes como de los que se edifiquen en lo sucesivo, el que resulte de dividir cien centésimas o unidad por el número total de finca con relación a la superficie de cada una».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de entrada: 472/2023 Comunicación n.º: 001.–
Presentante: S. C., C.

Presentada en esta oficina a las 13:45 horas del día dieciocho de enero de dos mil veintitrés bajo el asiento 694 del diario 126, instancia suscrita por don C. S. C. en Las Palmas de G.C., el nueve de diciembre del año dos mil veintiuno, con firma legitimada por el notario de esta Ciudad don David Gracia Fuentes con fecha 11 de enero de 2022; tras su calificación, el Registrador que suscribe la presente, ha acordado suspender la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

a.–En la precedente instancia se solicita en esencia lo siguiente: en primer lugar, se proceda a la cancelación por caducidad del derecho de vuelo constituido sobre la finca registral número 30.491; seguidamente y una vez verificada la cancelación de tal derecho de vuelo, se expida certificación de la aludida finca 30.491; y en último lugar, se proceda a corregir la nota simple que se acompaña, en cuanto a la cuota de participación reflejada en la misma respecto de la finca registral número 5.303.

b.–Consultado el historial registral de la citada finca 30.491, resulta que el derecho de vuelo, cuya cancelación se solicita, no está sujeto a plazo alguno, así como tampoco han transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a dicho derecho de vuelo.

c.–Como ha quedado expuesto, una vez verificada la cancelación del derecho de vuelo, se solicita se expida certificación de la aludida finca 30.491.

d.–Por último, consultado el historial registral de la finca 5.303, así como el historial de la finca matriz de la misma, resulta que la cuota asignada a dicha finca en el título constitutivo de la propiedad horizontal es la reflejada en la nota simple de tres centésimas por ciento –0,03–.

Fundamentos de derecho:

En cuanto al hecho letra b), el párrafo tercero de la regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria que establece: “Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos”.

En cuanto al hecho letra c), de acuerdo con lo expuesto en la instancia calificada, no se expide la certificación solicitada por no haberse cancelado el derecho de vuelo.

En cuanto al hecho letra d), no procede la rectificación de la nota simple en los términos solicitados, por ser correcta la cuota de participación reflejada en la misma para la finca registral número 5.303.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la calificación efectuada (...)

Las Palmas de Gran Canaria, a diecinueve de enero de dos mil veintitrés. El Registrador (firma ilegible), Fdo: Miguel Ángel Jiménez Barbero.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. S. C. interpuso recurso el día 23 de enero de 2023 mediante escrito en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero.–Con fecha 18 de enero de 2023 se presentó por esta parte en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el registro de entrada N.º 472/2023, una solicitud de certificación registral de dominios y cargas que acreditará la

cancelación del derecho de vuelo sobre el Edificio sito en la calle (...) “...para sí o derecho de causa habientes, el derecho de elevar, en una o varias épocas tantas plantas al edificio como permitan las Ordenanzas Municipales y las condiciones de seguridad y firmeza lo permitan, en caso de construcción deben ajustarse las nuevas al estilo del edificio.”, creado en fecha de 16 de enero de 1980 en la Escritura de División Horizontal sobre la Finca n.º 42.141-n antes 30.491, inscrita en el mismo Registro n.º 2 el 13 de febrero de 1981, identificada con el CRU: 3500800006, cuya carga se repercute sobre la propiedad del demandante por procedencia de traslado según se acredita en la Nota Simple emitida por el Registrador del Registro de la Propiedad n.º 2 objeto de este Recurso.

A.) Alegó su interés legítimo como propietario de una de las viviendas del Edificio de la carga: (...), justificado por el mismo Registrador recurrido con la Nota Simple (...) emitida, identificada con la referencia catastral: 7628214DS5172N0017ZZ CRU:35008000125118.

B.) Expuso que el derecho de vuelo objeto de la calificación negativa recurrida fue creado en 1980 (inscrito en febrero de 1981) y, por tanto, han transcurrido 42 años desde su creación como derecho real sobre inmuebles con vocación de dominio y según la propia doctrina de la DGSJFP (antes DGRN) prescribió a los 30 años de su creación (artículo 1963 CC) y añadió y precisó:

1. “sin haberse hecho uso ni ejercicio autorizado de tal derecho real”.
2. “ni haberse aprobado por unanimidad de las copropietarias tal como exige el artículo 17.6 de la Ley de PH”.
3. “afecta significativamente a prácticamente todos los elementos comunes expresados en el artículo 396 CC y, muy particularmente, a las fachadas, ascensor, escaleras, servicios de agua y luz, desagües, etc.”

C.) Por toda la información expuesta en los relatados hechos precedentes sostiene su petición de la Solicitud de cancelación del derecho de vuelo fundamentado en que el mismo: “como derecho real sobre inmuebles está prescrito por inacción de sus titulares desde hace más de 10 años (...)

Segundo.–El Sr. Registrador de la Propiedad, amparado en el art. 322 de la LH, emitió el 19 de enero de 2023 la Comunicación n.º 001, en la que denegó la inscripción solicitada basada en no haberse cancelado el derecho de vuelo según el apartado c.–de sus Fundamentos de Derecho, efectuando la calificación negativa alegando que según su entender:

- I) – lo que se solicita es que se proceda a la cancelación por caducidad.
- II) – debe aplicarse el artículo 210 párrafo tercero de la regla octava de la LH en su Fundamento de Derecho a.–) insistiendo en lo anteriormente manifestado en su Hecho letra b.–situando el derecho de vuelo dentro de los asientos de “censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga”, asignándole un tiempo de cancelación de sesenta años desde el primer asiento.
- III) – en su Fundamento de Derecho b.–) alude a la legitimación notarial o en su caso del registrador mentando varias Resoluciones de la DGRN resaltando la última de ellas del 20 de julio de 2006 para expresar que esta Resolución establece que: “en el caso de cancelación por caducidad conforme al artículo 82.5 LH, la solicitud tiene que ser efectuada por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada (...)

Contrariamente a la calificación negativa del Registrador, esta parte considera que no procede ni es aceptable que el Sr. Registrador recurrido deniegue la referida Solicitud

sobre la inscripción y Certificación de la cancelación del derecho de vuelo, por las razones que seguidamente se indican en los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

1. Incongruencia omisiva: Esta parte demandante fijó su petición de una manera clara y expresa en que el derecho de vuelo es un derecho real sobre cosa ajena con voluntad de dominio sobre bienes inmuebles y su prescripción, según el artículo 1963 del CC es de treinta años desde su creación, y se añadió como refuerzo un párrafo muy preciso y concreto al respecto: “La falta de ejercicio dentro de plazo determinará la extinción del derecho y la cancelación de la Inscripción, que exigirá consentimiento del titular o solicitud del propietario de la finca al amparo de lo dispuesto en el art. 177 RH”.

Refuerza lo expuesto que en los Temas de estudios del notariado y registradores, su Academia en los señalados 44 y 53 sobre el derecho de vuelo, ratifican exactamente todo lo expresado en el párrafo anterior como doctrina fijada por la DGRN: derecho real y treinta años de prescripción.

El Sr. Registrador en su calificación negativa evade totalmente mencionar ni entrar en la materia fundamento básico de la Solicitud presentada, omitiendo total y radicalmente pronunciarse, dejando sin contestar ni valorar: 1) la prescripción (no la caducidad que es cuestión distinta), 2) el plazo fijado de treinta años y 3) la falta de ejercicio (inacción de los titulares por el no uso)

2. Incongruencias por error:

2.1) Censos, foros y otros gravámenes: La calificación negativa del Sr. Registrador recurrido, en su Fundamento de derecho a.–, y previamente en el relato de su Hecho b.– sin ninguna explicación adicional ni referencia con base jurídica determinó que el derecho de vuelo cuya cancelación se solicita no está sujeto a plazo alguno, así como tampoco han transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a dicho derecho de vuelo (...), apoyando su decisión con base en el artículo 210 de la LH en el párrafo tercero de su regla octava para reproducir parte de su redacción de la que cabe destacar dos cuestiones que expone: 1.ª) los asientos referidos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido. 2.ª) podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde el último asiento.

En este Fundamento a.–el Sr. Registrador, de nuevo omite y no valora el inicio y el contenido que el mismo artículo 210 en sus otras reglas que son favorables a los argumentos y peticiones de esta parte, especialmente la regla número 1 donde se ratifica que el titular registral de cualquier derecho que aparezca en el registro con cargas o derechos que hayan quedado legal) extinguidos por prescripción, caducidad o no uso, podrá iniciar la petición para cancelarse en el Registro.

Sin embargo, utiliza únicamente, en nuestro criterio de forma errónea e indebida, el párrafo tercero de la regla octava del mismo artículo 210 señalado en el primer párrafo de esta incongruencia por error A.–) para situar el derecho de vuelo en su particular consideración dentro de los censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga y su vencimiento de sesenta años. Debería ser innecesario precisar al Sr. Registrador que un gravamen sobre un inmueble es un impuesto, canon o el caudal de una persona por lo que no es en absoluto comparable a un derecho real sobre el inmueble como lo es el derecho de vuelo y por tanto inaplicable en ninguna de sus formas en esta materia.

2.2.) Derecho de vuelo vs garantía hipotecaria: En el fundamento de derecho b.– expresado en el apartado III) del hecho segundo de la calificación negativa del Registrador, éste recurrió al artículo 82.5 de la LH y a una Resolución de la DGRN de 20/6/2016 para tratar el tema de quién y cómo debe hacer la solicitud “...en el caso de cancelación por caducidad...”

Dicho supuesto tampoco viene al caso, porque no es comparable ni aplicable al derecho de vuelo y se refiere únicamente a las cargas por caducidad real de las garantías de hipotecas sin necesidad de otorgar escritura, donde es preciso que haya

transcurrido el plazo señalado (20 años) de la legislación civil para la prescripción legal de dicha garantía.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

1. Competencia.

Es competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y en el supuesto de rectificación el Sr. Registrador de la Propiedad del Registro N.º 2 de Las Palmas de Gran Canaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

2. Legitimación.

Este recurrente está legitimado activamente por ser la persona a favor de la cual, según su Solicitud, se pretende practicar la Certificación de la cancelación de las cargas del derecho de vuelo por prescripción e inacción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 325, letra a) en relación con el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

La legitimación pasiva corresponde a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y en su defecto si estima su rectificación al Registrador de la Propiedad titular del Registro N.º 2, cuya actuación se impugna, dado su interés en sostener la legalidad y corrección de su calificación, como actuación profesional de la que debe responder, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

3. Fondo del asunto.

Es de general conocimiento jurídico que el derecho de vuelo únicamente está reconocido en el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario (RH) y que ni siquiera lo menciona el Código Civil en ninguno de sus artículos.

El artículo 1963 del CC determina que un derecho real sobre inmuebles prescribe a los treinta años de su creación, aplicable a este asunto por tratarse de un derecho real de sobreelevación de edificación de una o varias plantas sobre un edificio.

No puede ni debe ser aceptable legalmente, que el inmueble propiedad de esta parte recurrente esté sujeto a unas cargas de sobreelevación de forma perpetua e irredimible cuando el Código Civil en su citado artículo 1963 prevé su prescripción por el paso de los treinta años y su no uso.

La SAP de Burgos 234/2011 de 16 de mayo, destaca que el derecho de vuelo referido en el art. 16 RH es un derecho temporal por su propia naturaleza, ya que no tendría sentido, ni finalidad, un derecho de vuelo indefinido y que sometiera a la comunidad a una situación de permanente indefinición. Además, es de duración limitada que si no se establece en el título se cifra en treinta años, pues salvo "justa causa" los derechos reales se extinguen por su falta de uso como las servidumbres, el usufructo o los censos.»

IV

Mediante escrito, de fecha 25 de enero de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396, 513, 526, 546, 1068, 1462, 1655 y 1963 del Código Civil; 1, 2, 9, 18, 19 bis, 29, 38, 40, 61, 82, 98 y 210 de la Ley Hipotecaria; 7, 16, 51, 174 y 177 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 1989, 6 de noviembre de 1996, 18 de noviembre de 2002, 26 de abril de 2006, 26 de octubre de 2007, 15 de septiembre de 2009, 1 de

marzo y 6 de julio de 2013, 5 de diciembre de 2014 y 7 de marzo y 25 de octubre de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de junio de 2022.

1. En el supuesto al que se refiere este expediente se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia mediante la cual se solicita la cancelación de la inscripción de un derecho de vuelo sobre determinada finca, porque, según afirma el solicitante, desde que se reservó tal derecho el promotor en la escritura de división horizontal que se reseña, de 16 de enero de 1980, han transcurrido casi cuarenta y dos años sin haberse ejercitado.

El registrador basa su negativa a la práctica de la cancelación solicitada en que el citado derecho de vuelo no está sujeto a plazo alguno y, desde la extensión del último asiento relativo a tal derecho, tampoco ha transcurrido el plazo de sesenta años a que se refiere el párrafo tercero de la regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega que, según el número 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, el titular registral de cualquier derecho que aparezca en el registro con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso, podrá iniciar la petición para cancelarse en el Registro. Añade que el artículo 1963 del Código Civil determina que un derecho real sobre inmuebles prescribe a los treinta años de su creación, aplicable a este asunto por tratarse de un derecho real de sobreelevación de edificación de una o varias plantas sobre un edificio.

2. Respecto de la alegación del recurrente sobre la extinción del derecho de vuelo por la prescripción, hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras citadas en «Vistos», las Resoluciones de 26 de abril de 2006, 5 de diciembre de 2014, 25 de octubre de 2018 y 9 de junio de 2022), según la cual la apreciación de la prescripción es tarea reservada a los órganos jurisdiccionales, doctrina que, inicialmente elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva, ha sido extendida también a la adquisitiva (vid. Resolución de 7 de marzo de 2018).

La Resolución de 7 de marzo de 2018 pone de relieve que «serán los tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención –o al menos citación por la autoridad judicial– de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria) o, en un caso como el presente, la inmatriculación». Concluye la citada Resolución que «la valoración de los hechos a los efectos de la adquisición del dominio por prescripción, (...) corresponde a jueces y tribunales y no puede ser sustraída de su conocimiento».

3. El derecho de vuelo cuya cancelación se solicita fue constituido mediante una escritura de 16 de enero de 1980. Así, como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 25 de abril de 1989, frente a una escritura pública en que se plasma un negocio jurídico de mutación jurídico real que por exigencia de su normativa reúne los requisitos sustantivos del título (consentimiento, objeto y causa), y que por disposición de la Ley comprende el modo (artículo 1462 del Código Civil), aunando los requisitos legales para producir la transmisión del dominio o modificación jurídico real permitiendo su calificación a efectos de modificar el contenido del Registro de la Propiedad, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica que escapa por completo de la función notarial y de la registral.

Como ha recordado este Centro Directivo, no se trata de poner en duda la existencia de los hechos, sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio de quien pretende la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2013).

4. En cuanto a la cancelación del asiento que se solicita, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, párrafos primero al cuarto, establece lo siguiente:

«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 el 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.

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.»

Por su parte, el artículo 174 del Reglamento Hipotecario, párrafo primero, establece que: «La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido». Y el párrafo segundo del mismo artículo dispone que: «Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al párrafo primero del artículo 82 de la Ley, cuando, extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción».

Como puso de relieve este Centro en la Resolución de 26 de octubre de 2007, «ante la falta de constancia registral (y en el propio título inscrito) de los plazos (...), debe acudir al sistema ordinario de cancelación de asientos en el Registro, que no es otro que el consentimiento del titular registral (...), expresado en escritura pública o resolución judicial firme en procedimiento entablado contra él (cfr. artículo 82 Ley Hipotecaria)».

De acuerdo con la doctrina expuesta anteriormente, la Resolución de 6 de julio de 2013, afirma lo siguiente: «Queda pues analizar si resulta aplicable el párrafo segundo, inciso primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria para el caso de que el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la ley. La prescripción, como regla general, no puede ser apreciada sino por vía judicial, ya que a diferencia de la caducidad que opera ipso iure, en la prescripción pueden existir supuestos de interrupción de la misma que escapen a la calificación registral por no tener reflejo en el Registro (vid. artículo 1973 del Código Civil), tanto nuestro ordenamiento hipotecario como la doctrina reiterada de este Centro Directivo establece que la rectificación del Registro, y la cancelación no es sino una modalidad, precisará bien el consentimiento del titular registral, bien resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículos 1, 38, y 40 de la Ley Hipotecaria) de ahí el carácter ciertamente excepcional del sistema de cancelación previsto en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, precisándose para su operatividad que la extinción del derecho inscrito resulte de manera clara, precisa, e indubitada».

5. Las consideraciones precedentes sobre la apreciación de la prescripción a la hora de practicar la cancelación registral del derecho de vuelo impiden estimar la pretensión del recurrente en cuanto alega que debe aplicarse el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, «especialmente la regla número 1 donde se ratifica que el titular registral de cualquier derecho que aparezca en el registro con cargas o derechos que hayan quedado legal) [sic] extinguidos por prescripción, caducidad o no uso, podrá iniciar la petición para cancelarse en el Registro».

Como afirma el registrador en su calificación, tampoco es aplicable el párrafo tercero de la regla octava de este mismo artículo, toda vez que no ha transcurrido el plazo de sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a tal derecho.

Por último, es inaplicable también el párrafo primero de la regla octava del citado artículo 210.1, que dispone: «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». Como afirmó esta Dirección General en Resolución de 9 de junio de 2022, respecto de un derecho de vuelo, este precepto legal alude a un plazo («cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse»), y respecto del derecho cuya cancelación se solicita no se ha señalado un plazo para su ejercicio a partir del cual pudieran contarse los cinco años previstos en dicha normativa.

6. Por los razonamientos anteriores, y dado que el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), en el presente caso debe ésta confirmarse en los términos en que ha sido formulada.

No obstante, podrá solicitarse el inicio de un expediente de liberación de cargas siguiendo los estrictos trámites previstos en el citado artículo 210, apartado 1, reglas primera a séptima.

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

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, 30 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.