

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9321** *Resolución de 19 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 3, por la que se suspende, en la inscripción de una escritura de compraventa, la cancelación de determinadas condiciones resolutorias que gravan la finca que se vende.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 3, doña Ana Ámez Aparicio, por la que se suspende, en la inscripción de una escritura de compraventa, la cancelación de determinadas condiciones resolutorias que gravan la finca que se vende.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de diciembre de 2020 por el notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, se otorgó por la representación de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», a favor de la entidad «Promociones y Obras Nuevo Espacio, S.L.», compraventa de una finca urbana. Del precio de 700.000 euros, se abonaron en el acto de otorgamiento la cantidad de 385.000 euros y se aplazó la de 315.000 euros, que serían abonados como máximo el día 21 de diciembre de 2021, y se garantizaba ese pago aplazado con condición resolutoria para el caso de impago del mismo.

Interesa a los efectos de este expediente que, en las disposiciones se establecía lo siguiente: «Solicitud cancelación de cargas. "Promociones y Obras Nuevo Espacio, S.L." solicita la cancelación de la condición resolutoria, pues aunque la información registral remitida no especifica la obligación garantizada y los términos de la garantía, presume que tal condición resolutoria es en garantía de una serie de obligaciones recíprocas pactadas en la escritura autorizada por el Notario de Oviedo Don José María Moutas Cimadevilla, el día 29 de diciembre de 2008, número 2560 de protocolo, entre la vendedora "Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A." y la compradora "Prado de la Vega Properties, S.L.", las cuales carecen ya de razón de ser, por lo que ha desaparecido la causa material del art. 1275-1 del Código Civil o presupuesto esencial sobre el que se asienta la voluntad negocial: La obtención de las correspondientes licencias para vivienda libre, al establecerse en interés de la entonces compradora "Prado de la Vega Properties, S.L.", cuya posición jurídica en la titularidad de la finca y derechos accesorios corresponde hoy a la parte vendedora "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A." y, en consecuencia, "Promociones y Obras Nuevo Espacio, S.L.". La no incorporación en la publicidad gráfica de la referencia «suelo desarrollado por Sogepsa», al resultar fallida tal promoción inmobiliaria, como resulta de su asunción por la Sareb. Y en caso de que la condición alcance a la instalación de un Centro de Transformación, por derivar tal obligación de la propia normativa sectorial, siendo indiferente su garantía o no privada. Caso de que el Registro de la Propiedad entendiéndose que no procede tal cancelación, ni siquiera por prescripción o caducidad, se solicita que así lo resuelva, en calificación motivada en la que se expresen entonces los posibles medios de cancelación, pero sin que ello obste a la inscripción de la compraventa».

En el Registro de la Propiedad aparecía que, en virtud de la referida escritura autorizada el día 29 de diciembre de 2008, por la cual la entidad «Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A.» vendió a «Prado de la Vega Properties, S.L.» un

solar y se pactó condición resolutoria en garantía de la obligación de obtener licencia y de la de incorporar en la publicidad gráfica de comercialización de la parcela la referencia a «suelo desarrollado por Sogepsa», figuraban garantizadas con condición resolutoria las obligaciones siguientes: «a) El resultar la Parcela/Lote edificatorio objeto de compraventa, no susceptible de obtener la correspondiente licencia de edificación y/o primera ocupación, con un uso residencial y destino a vivienda libre –VL–, permitido por la normativa al efecto del definitivamente aprobado Plan Especial del Área Residencial (...), en Oviedo, –Expte. SPDU-G 05/03 –BOPA del día 2 de abril de 2.005–, por causa directamente imputable a la Sociedad vendedora. b) La no incorporación en la publicidad gráfica de la referencia a «suelo desarrollado por Sogepsa» conforme a las determinaciones señaladas en la precedente cláusula Séptima. En ningún caso podrá ejercitar la acción de resolución quien haya provocado la causa de la misma».

## II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación.

«Examinado y calificado la escritura autorizada por el notario de Oviedo don Vicente Martorell García el día 10 de Diciembre de 2020, número 2259 de protocolo, presentado a las 9:00 horas del día 11/12/2020, objeto del asiento de presentación 373 del Diario 213.º, aportada copia autorizada en soporte papel el día 14/01/2021, se ha inscrito el "dominio" adquirido por la Sociedad "Promociones y Obras Nuevo Espacio, S.L." por título de compra con la condición resolutoria expresada, al tomo 3.831, libro 139, folio 94, inscripción 10.ª de la finca N.º 57554 de Oviedo 9.ª, CRU 33027001089658. Así mismo y en virtud de la solicitud de inscripción parcial contenida en la estipulación 13 y en la letra E), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 19, 19 Bis, 322 y concordantes de la Ley Hipotecaria se suspende la inscripción de los apartados VI) y VII) de la letra d) relativa al ejercicio de la condición resolutoria recogida en la estipulación tercera, así como la cancelación de la condición resolutoria inscrita en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho

Primero. Se suspende la inscripción de lo dispuesto en los apartados VI) y VII) de la letra d) relativa al ejercicio de la condición resolutoria recogida en la estipulación tercera que literalmente señalan lo siguiente: "vi) Cancelación: Las Partes acuerdan que, cumplida la obligación de pago por la Compradora a la Vendedora, en el mismo acto y una vez verificado el pago, procederá ésta última a otorgar instancia privada dirigida al registrador (con firmas legitimadas o ratificada ante el Sr. Registrador de la Propiedad competente) que permita cancelar la Condición Resolutoria en el Registro de la Propiedad. Igualmente se compromete a otorgar cualquier otro documento adicional o subsanatorio que fuera necesario para la cancelación registral de la Condición Resolutoria. (vii) Sin perjuicio de lo anterior, la Vendedora faculta a la Compradora con carácter irrevocable para que, una vez realizado el Pago Aplazado del Precio, proceder a la cancelación registral de la Condición Resolutoria unilateralmente y mediante instancia privada dirigida al Registrador de la Propiedad que corresponda, siempre que a la misma se acompañe acta notarial en la que quede protocolizado; (i) justificante de pago del Pago Aplazado del Precio mediante transferencia bancaria a favor de la Vendedora o (ii) justificante de haber quedado depositado ante notario a disposición de la Vendedora el Pago Aplazado del Precio."

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos."

Dicho artículo recoge el principio de legalidad en su vertiente formal conforme al cual como regla general para practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad del

dominio y demás derechos reales y de los hechos que le afectan un título público o auténtico. Sólo excepcionalmente cabe el documento privado con legitimación de firmas.

Por su parte el artículo 82 de la Ley Hipotecaria es sus párrafos primero y segundo señala que: "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".

Por lo tanto, se reitera el criterio general del artículo 3 de la Ley Hipotecaria si bien en su párrafo segundo se permite la cancelación automática siempre que el derecho haya quedado extinguido de manera indubitada, supuesto en el que ya no sería necesario un nuevo consentimiento del titular registral.

En el presente supuesto la cancelación prevista en la estipulación (vi) implica la emisión por parte de la vendedora de una declaración de voluntad reconociendo la realidad del completo pago y prestando su consentimiento a la cancelación. Dicha manifestación para tener acceso al Registro de la Propiedad ha de ser recogida en documento público tal y como exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria citado, por lo que no es inscribible la previsión de que la cancelación por voluntad del vendedor se practique en virtud de documento privado.

En cuanto a lo recogido en la estipulación (vii), tampoco se considera suficiente para cancelar el documento privado otorgado unilateralmente por el comprador acompañado por acta notarial en la que quede protocolizado el justificante de pago aplazado o de depósito ante notario del precio aplazado dado que no resultaría acreditada de manera inequívocamente indubitada que el derecho haya quedado extinguido y por lo tanto es preciso, que el titular del derecho preste su consentimiento.

En este sentido se ha venido manifestando la Dirección General de Seguridad Preventiva y Fe Pública en su reciente resolución de fecha 10 de agosto de 2020 que resolvió un supuesto que en su fundamento de derecho segundo señala que "Del examen de la escritura resulta evidente que no nos encontramos ante la previsión de una cancelación automática, como podría ser la pactada introduciendo un plazo de caducidad de la condición, sino que tal como se ha estipulado la condición resolutoria y su forma de cancelación, se hace necesario que en el futuro documento cancelatorio se emita una declaración de voluntad reconociendo la realidad del completo pago y prestando el consentimiento a la cancelación de la garantía. En el caso de que el documento cancelatorio lo otorgara la parte compradora en virtud del apoderamiento que se le concedió al efecto en la escritura calificada, también se hace necesaria esa prestación de consentimiento. No deja de ser el mismo consentimiento indicado en el párrafo precedente, aunque emitido por un apoderado. Con una particularidad en este caso, que es que se pretende acreditar el hecho del completo pago acompañando una serie de documentos privados como son las certificaciones bancarias referentes a las órdenes de transferencias. Dichas certificaciones independientemente de ser documentos privados que no prueban ni autoría ni capacidad ni legitimación de quien los suscribe, tampoco acreditarían indubitadamente el hecho del total pago del precio de la compraventa; tan solo podrían acreditar que se ha ordenado una transferencia de una cuenta a otra por un determinado importe, pero difícilmente que esas transferencias tienen por objeto el pago de precio aplazado de esta concreta compraventa".

Segundo. Se suspende la cancelación de las condiciones resolutorias solicitada de conformidad con lo dispuesto en la letra E).

El comprador solicita la cancelación de la condición resolutoria que en garantía de una serie de obligaciones recíprocas que fueron pactadas en la escritura autorizada por el Notario de Oviedo Don José María Moutas Cimadevilla el día 29 de diciembre de 2008 número 2560 de su protocolo entre la vendedora "Sociedad Mixta de Gestión y

Promoción del Suelo S.A" y la compradora "Prado de la Vega Properties S.L" al haber desaparecido la causa material del artículo 1275.1 del Código Civil y señala que en el caso de que el Registro de la Propiedad entendiese que no procede tal cancelación ni siquiera por prescripción o caducidad, así lo resuelva en calificación motivada en la que se expresen entonces los posibles medios de cancelación.

De conformidad con los libros del Registro fueron garantizadas con condición resolutoria las siguientes obligaciones: a) El resultar la Parcela/Lote edificatorio objeto de compraventa, no susceptible de obtener la correspondiente licencia de edificación y/o primera ocupación, con un uso residencial y destino a vivienda libre –VL–, permitido por la normativa al efecto del definitivamente aprobado Plan Especial del Área Residencial (...), en Oviedo, –Expte. SPDU-G 05/03 –BOPA del día 2 de abril de 2.005–, por causa directamente imputable a la Sociedad vendedora. b) La no incorporación en la publicidad gráfica de la referencia a "suelo desarrollado por Sogepsa" conforme a las determinaciones señaladas en la precedente cláusula Séptima. En ningún caso podrá ejercitar la acción de resolución quien haya provocado la causa de la misma.

En el presente supuesto nos encontramos por lo tanto ante la solicitud de cancelación de una condición resolutoria pactada para garantizar una serie de obligaciones de hacer distintas a la del pago del precio.

De conformidad con el artículo 82.1 de La Ley Hipotecaria reproducido en el anterior punto, la regla general para proceder a la cancelación de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad es que se requiere el consentimiento en escritura pública del titular registral a cuyo favor se practicó la inscripción o en su defecto resolución judicial firme.

En el presente supuesto no comparecen los titulares de dichas condiciones prestando su consentimiento a dicha cancelación por lo que no es posible practicar la misma.

Así mismo tampoco sería de aplicación la llamada caducidad automática prevista en el párrafo segundo del artículo 82 al no haber sido previsto la misma por las partes.

Tampoco es posible cancelar la condición resolutoria inscrita por la vía de la caducidad legal prevista en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria ni lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario ya que conforme como ha tenido ocasión de señalar la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones de fecha 25-3-2014, 2-12-2015, 21-4-2016 y 25-10-2018 "debe distinguirse entre la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de compraventas y cancelación de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación (ambos supuestos regulados en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria) de 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 20 de la Constitución Española 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"

Finalmente y a la vista del artículo 210.8 en el presente caso tampoco sería posible la cancelación prevista en el párrafo primero por tratarse de un supuesto de hecho distinto al que ahora nos incumbe, si bien sí podría encajarse en lo dispuesto en el párrafo segundo de dicho artículo conforme al cual "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"

En el presente supuesto al no haber sido pactada un plazo para el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con la condición resolutoria esta podría cancelarse una vez transcurridos 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. No obstante, ni uno ni otro plazo resulta cumplido aún dado que la condición fue inscrita en fecha cinco de febrero de 2009.

Por lo tanto y como conclusión, no es posible cancelar la condición resolutoria inscrita al no concurrir en la presente escritura el consentimiento de las sociedades a cuyo favor se inscribió ni aportarse resolución judicial que así lo ordene.

Contra la precedente nota de calificación podrá (...)

Oviedo, a cuatro de febrero de dos mil veintiuno. La registradora (firma ilegible), Fdo. Ana Ámez Aparicio».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, interpuso recurso el día 15 de marzo de 2021 en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. El recurso se interpone por razón de la deficiente publicidad formal proporcionada con motivo de la escritura de compraventa calificada y ante el temor de que ello vuelva a repetirse próximamente, dificultando la financiación hipotecaria tanto de la obra a promover en el solar adquirido como de la venta de las entidades resultantes.

En la información registral recibida por telefax el día 8 de diciembre de 2020 e incorporada a la escritura calificada en su apartado cargas se dice sólo y literalmente al respecto "...La condición resolutoria pactada en escritura de compra autorizada por el Notario de Oviedo don José María Moutas Cimadevilla el día 29 de diciembre de 2.008, en garantía del cumplimiento de obligaciones pactadas en el contrato de compraventa según consta de la inscripción 2.ª de fecha 5 de febrero de 2009..."

Decir simplemente eso es contrario al principio registral de determinación vacía de contenido el art. 51-6 del Reglamento Hipotecario (¿de qué sirve copiar literalmente las condiciones si luego no se publicitan en el momento de la verdad?); en vez de proteger a terceros, los asusta; y hace perder el tiempo en indagaciones, siempre difíciles en todo inmueble que ha pasado por la "Sareb", y más si viene de "Sogepsa", otra entidad de capital mixto público y privado.

Ello explica la subsidiaria cancelación de tales condiciones (las que fueren, que ni de eso se proporciona información) solicitada por prescripción o caducidad, pues ante tal falta de determinación se prueba a pedir su erradicación registral por dichos motivos, cumpliendo así formalmente con el principio de rogación.

Pero ello no debe hacernos perder de vista que el transcurso del tiempo es sólo el segundo de los motivos aducidos y que el primero es la causa, respecto del cual la calificación no hace pronunciamiento alguno, limitándose a la cita rutinaria de los preceptos que exigen el consentimiento de ambas partes, forma de proceder rechazada reiteradamente por esta Dirección General.

Segundo. Y es que la calificación registral no puede operar al modo mecánico de un blockchain, sino que ha de estar traspasada por un sentido jurídico; por lo que al no haber recibido respuesta adecuada, se vuelve a plantear la cuestión, reproduciendo la cláusula correspondiente, a ver si esta vez hay suerte, sea cual fuere el sentido de la resolución y sin perjuicio de la indefensión:

"...E) Solicitud cancelación de cargas.–ZZZ solicita la cancelación de la condición resolutoria, pues aunque la información registral remitida no especifica la obligación garantizada y los términos de la garantía, presume que tal condición resolutoria es en garantía de una serie de obligaciones recíprocas pactadas en la escritura autorizada por el Notario de Oviedo Don José María Moutas Cimadevilla, el día 29 de diciembre de 2008, número 2560 de protocolo, entre la vendedora 'Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A.' y la compradora YYY, las cuales carecen ya de razón de ser, por lo que ha desaparecido la causa material del art. 1275-1 del Código Civil o presupuesto esencial sobre el que se asienta la voluntad negocial:

– La obtención de las correspondientes licencias para vivienda libre, al establecerse en interés de la entonces compradora YYY, cuyo [sic] posición jurídica en la titularidad de la finca y derechos accesorios corresponde hoy a la parte vendedora 'Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.' y, en consecuencia, a ZZZ.

– La no incorporación en la publicidad gráfica de la referencia 'suelo desarrollado por Sogepsa', al resultar fallida tal promoción inmobiliaria, como resulta de su asunción por la Sareb.

– Y en caso de que la condición alcance a la instalación de un Centro de Transformación, por derivar tal obligación de la propia normativa sectorial, siendo indiferente su garantía o no privada.

Caso de que el Registro de la Propiedad entendiese que no procede tal cancelación, ni siquiera por prescripción o caducidad, se solicita que así lo resuelva, en calificación motivada en la que se expresen entonces los posibles medios de cancelación. pero sin que ello obste a la inscripción de la compraventa».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 26 de marzo de 2021, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82, 210 y 222 de la Ley Hipotecaria; 354 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1978, 26 de abril de 2006, 20 de octubre de 2007, 15 de marzo de 2012, 6 de julio y 5 de septiembre de 2013, 25 de marzo de 2014, 2 de diciembre de 2015, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016 y 25 de octubre de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si se pueden cancelar o no determinadas condiciones resolutorias que gravan una finca que se vende, en las que concurren las circunstancias siguientes:

– En la escritura se solicita por el comprador la cancelación de una condición resolutoria que en garantía de una serie de obligaciones recíprocas fueron pactadas en un título de adquisición anterior, entre la «Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A.» y la compradora «Prado de la Vega Properties, S.L.», y se solicita por la hoy compradora, al haber desaparecido la causa material del artículo 1275.1 del Código Civil; se señala que en el caso de que el Registro de la Propiedad entendiese que no procede

tal cancelación ni siquiera por prescripción o caducidad, así lo resuelva en calificación motivada en la que se expresen entonces los posibles medios de cancelación.

– En los libros del Registro, procedentes de la referida escritura autorizada el 29 de diciembre de 2008, por la cual la entidad «Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A.» vendió a «Prado de la Vega Properties, S.L.» un solar y se pactó condición resolutoria en garantía de la obligación de obtener licencia y de la de incorporar en la publicidad gráfica de comercialización de la parcela la referencia a «suelo desarrollado por SOGEPESA», aparece que fueron garantizadas con condición resolutoria las siguientes obligaciones: «a) El resultar la Parcela/Lote edificatorio objeto de compraventa, no susceptible de obtener la correspondiente licencia de edificación y/o primera ocupación, con un uso residencial y destino a vivienda libre –VL–, permitido por la normativa al efecto del definitivamente aprobado Plan Especial del Área Residencial (...), en Oviedo, –Expte. SPDU-G 05/03 –BOPA del día 2 de abril de 2.005–, por causa directamente imputable a la Sociedad vendedora. b) La no incorporación en la publicidad gráfica de la referencia a «suelo desarrollado por Sogepesa» conforme a las determinaciones señaladas en la precedente cláusula Séptima. En ningún caso podrá ejercitar la acción de resolución quien haya provocado la causa de la misma».

La registradora, además de otro defecto que no se recurre, señala que siendo la solicitud de cancelación de una condición resolutoria pactada para garantizar una serie de obligaciones de hacer distintas a la del pago del precio, la regla general para proceder a la cancelación de los derechos inscritos en el Registro, es que se requiere el consentimiento en escritura pública del titular registral a cuyo favor se practicó la inscripción o en su defecto resolución judicial firme; que no comparecen los titulares de dichas condiciones prestando su consentimiento a dicha cancelación por lo que no es posible practicar la misma; que tampoco sería de aplicación la llamada caducidad automática prevista en el párrafo segundo del artículo 82 al no haber sido previsto la misma por las partes.

El notario recurrente alega lo siguiente: que hay una deficiente publicidad formal proporcionada por el Registro en lo que se refiere al contenido de las condiciones resolutorias que se pretenden cancelar, lo que ha hecho que se solicite subsidiariamente la cancelación de las mismas; que la condición resolutoria que se pretende cancelar garantiza unas obligaciones que carecen ya de razón de ser, por lo que ha desaparecido la causa material del artículo 1275.1 del Código Civil o presupuesto esencial sobre el que se asienta la voluntad negocial.

2. 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 produjo 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.

3. Centrados en el concreto supuesto, como señala la registradora, una vez inscritas en el Registro las citadas condiciones resolutorias, su cancelación no puede operar por la mera manifestación hecha por un tercero de que ha desaparecido la causa material, sino que dicha 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. 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.

4. Alega el recurrente la deficiente publicidad formal proporcionada por el Registro en lo que se refiere al contenido de las condiciones resolutorias que se pretenden cancelar, lo que ha hecho que se solicite subsidiariamente la cancelación de las mismas.

En la nota de información continuada que se expidió, se hizo constar como carga «la condición resolutoria pactada en escritura de compra autorizada por el notario de Oviedo, don José María Moutas Cimadevilla el 29 de diciembre de 2008 en garantía del cumplimiento de obligaciones pactadas en el contrato de compraventa según consta de la inscripción 2.<sup>a</sup> de fecha 5 de febrero de 2009». El contenido de esta información se ajusta a lo dispuesto por el artículo 354.2.a) del Reglamento Hipotecario en cuanto que señala que en la nota simple de información continuada se relacionarán «sintéticamente los datos esenciales de las cargas vivas que afecten a la finca».

Cabe recordar que el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, al regular el contenido de la nota simple, señala que como regla general se han de reproducir las cargas en extracto y sólo de forma literal si así lo solicitara el interesado, lo que no supone una deficiente publicidad formal, ya que a la vista de la nota simple de información continuada existe la posibilidad de solicitar la información literal de las cargas inscritas o un complemento de la nota primitiva, lo que resuelve las necesidades de información completa y detallada.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las

normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.