

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**14428** *Resolución de 14 de julio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «I. C. I., SA», contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Puçol, por la que se suspende cancelación por caducidad de sendas condiciones resolutorias inscritas sobre dos fincas de cuyo pleno dominio es titular registral actual la citada Sociedad.*

En el recurso interpuesto por doña C. T. C., en representación de «I. C. I., S.A.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Puçol, don Manuel Uña Llorens, por la que se suspende cancelación por caducidad de sendas condiciones resolutorias inscritas sobre dos fincas de cuyo pleno dominio es titular registral actual la citada Sociedad.

**Hechos**

I

Mediante instancia suscrita el día 20 de mayo de 2009 por doña C. T. C., en representación de «I. C. I., S.A.», se solicita la cancelación por caducidad de sendas condiciones resolutoria que gravan dos fincas.

II

Dicha instancia fue presentada en el Registro de la Propiedad de Puçol el día 6 de octubre de 2009, asiento 208 del Diario 79, y fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Puçol. El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a lo siguiente: Se suspende la inscripción del documento relacionado por existir los siguientes defectos subsanables 1.–Se debe acreditar que la firma del documento es la de la apoderada o bien mediante su legalización notarial o bien mediante su ratificación ante el Registrador. 2.–No ha transcurrido el plazo previsto legalmente para la cancelación por prescripción según el artículo 82 de la LH. en relación con el artículo 1.964 del Código Civil. (Sigue pie de recursos). Siete de octubre del año dos mil nueve. El Registrador (firma ilegible) Fdo: Manuel Uña Llorens.»

III

Doña C. T. C., en representación de «I. C. I., S.A.», interpone recurso mediante escrito remitido por Correos el día 6 de noviembre de 2009 y que tuvo entrada en el Registro el día 23 de noviembre del mismo año, en cuanto a los transcritos defectos con arreglo a los siguientes Fundamentos de Derecho: En cuanto al primer defecto «se exige acreditar que la firma del documento es la de la apoderada, cuando dicha prueba hubiera sido inmediatamente subsanada a requerimiento del Registrador, presentando esta apoderada para su cotejo los oportunos poderes otorgados por mi representada solicitante, estando en total disposición de cumplir dicha ratificación ante el Registrador». Y en cuanto al segundo defecto: «Argumenta el Registrador no haber transcurrido el plazo legalmente previsto para la Cancelación por prescripción de conformidad con lo establecido en el art. 82 L.H. en relación con el art 1.964 CC, cuando dichos preceptos disponen en su literalidad 15 años para la prescripción. Las Fincas se encuentran gravadas con una condición resolutoria a favor de la entidad I. S. SA (actualmente A., S.A.), por un precio aplazado de 4.647,03 y 1.274,15 euros respectivamente, formalizadas por el notario Valenciano Sr. Badía Gaseo en fechas 19.06.1993 y 09.06.1993, constituidas ambas en la inscripción 1.<sup>a</sup>, por lo que se ha superado claramente el plazo legalmente previsto para la prescripción, al margen de otras consideraciones en el presente supuesto».

## IV

El Registrador emitió informe el día 26 de noviembre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 11, 79.2, 82.5 de la Ley Hipotecaria; 1.124 y 1.504 del Código Civil; 59, 173, 193.2 de su Reglamento; 177 del Reglamento Hipotecario según redacción dada por Real Decreto 1867/1988, de 4 de septiembre; Sentencias del Tribunal Supremo Sala 3.ª de 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001; y Resolución de 23 de enero de 2008.

1. El único problema que se plantea en el presente recurso es si puede procederse a la cancelación por caducidad de sendas condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado inscritas sobre dos fincas registrales cuyo pago, según el plazo convenido para ello de seis meses desde el otorgamiento de la escritura autorizada el 9 de junio de 1993, debía realizarse el día 9 de diciembre de 1993. La cancelación se solicita mediante instancia privada suscrita por quien afirma ser apoderada de la sociedad mercantil titular registral del pleno dominio de dichas fincas. La discusión se centra en torno a la cuestión relativa a si ha transcurrido o no el plazo exigido legalmente para la cancelación por caducidad por el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 1.964 del Código Civil.

Hay que aclarar previamente que no constituye objeto del presente recurso el primero de los defectos apreciados por el Registrador en su nota de calificación, en el que señala la necesidad de acreditar que la firma de la instancia corresponde a la apoderada de la sociedad mediante su legalización notarial o, alternativamente, mediante su ratificación ante el Registrador, a la vista de los términos del escrito de recurso que, en este extremo, no contiene una impugnación del defecto, sino una manifestación de disponibilidad a su subsanación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. El párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Disposición Adicional vigésimo séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo la posibilidad de que, a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, pueda procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley -y también 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». Se trata de un supuesto legal de caducidad de la inscripción de la condición resolutoria (o de la hipoteca) que se basa en el transcurso del plazo de prescripción civil del derecho y otro año adicional, sin que conste en el Registro ningún hecho o acto del que resulte que tales garantías han sido renovadas o ejecutadas, o interrumpida la prescripción de las acciones derivadas de las mismas.

Para aplicar este precepto, que vino a llenar el vacío que dejó la anulación del párrafo segundo del artículo 177 del Reglamento Hipotecario, redactado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala de lo Contencioso-Administrativo– de 31 de enero de 2001, resulta, por tanto, necesario fijar con carácter previo el plazo de prescripción de las acciones derivadas de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado o de la hipoteca, plazo que deberá computarse tomando como «dies a quo» la fecha en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser cumplida en su integridad.

3. Pues bien, el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita en la compraventa de bienes inmuebles (artículos 11 y 82.5 de la Ley Hipotecaria, 59 de su Reglamento y 1.504 del Código Civil) debe entenderse que es el de quince años, conforme a la regla general, en defecto de término especial, que fija el artículo 1.964 del Código Civil para las acciones personales.

Este mismo criterio, según el cual el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita es de quince años, es el que resultaba del párrafo segundo del artículo 177 del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre. Y si bien es cierto, como se ha dicho, que dicho precepto reglamentario fue declarado nulo por Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, el motivo de tal nulidad fue que al fijar genéricamente dicho plazo de quince años, el cual resultaba acorde con la previsión del artículo 1.964 del Código Civil, por el contrario incurría en contradicción con los plazos de prescripción de las acciones personales en los territorios forales de Navarra y Cataluña, que en ambos casos era de treinta años (ahora de diez en el caso de Cataluña, conforme a la regulación aprobada por Ley 29/2002, de 30 de diciembre, sin perjuicio de las normas que sobre el cómputo de este plazo establece la Disposición Transitoria única de esta Ley).

Además, en la citada Sentencia de 31 de enero de 2001, fundamento de derecho 17, se dice expresamente que: «La justificación de la cancelación por caducidad de los asientos relativos a condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado, a que se refiere el artículo 11 de la Ley, y respecto de las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, está en que se puede pedir sólo cuando hayan transcurrido los plazos de prescripción extintiva de ambos derechos conforme a lo dispuesto en el Código Civil, es decir quince años para la condición resolutoria, como acción personal que es, y veinte para la hipotecaria (artículo 1.964 del Código Civil), contado en ambos casos desde el día en que la prestación, cuyo cumplimiento se garantiza, debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro». Plazo de quince años que es el aplicable en el presente caso.

4. Pero, como antes se dijo, para proceder a la cancelación por caducidad de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado, el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige no sólo que haya transcurrido el plazo de prescripción reseñado, sino un año más. Por ello en el presente caso no puede ser estimado el recurso, toda vez que siendo la fecha fijada para el cumplimiento de la prestación garantizada el 9 de diciembre de 1993, a partir de la cual se ha de computar el plazo de prescripción de quince años, a la fecha en que se solicita la cancelación no han transcurrido aún el plazo adicional de un año durante el que todavía podrá impedirse la cancelación por caducidad en caso de constancia registral de cualquier hecho o acto jurídico que acredite que la garantía ha sido renovada, ejecutada o interrumpida la prescripción, año que no venció hasta el 9 de diciembre de 2009, fecha posterior a la de la calificación, calificación que, en consecuencia, ha de ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la 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, 14 de julio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.