

**Resolución de 12 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 3 a cancelar una condición resolutoria en garantía de un precio aplazado, solicitada por el presentante mediante instancia privada**

*(BOE de 5 de diciembre de 2024)*

**Registro de la Propiedad. Instancia privada solicitando la cancelación, por caducidad, de una condición resolutoria cuya extinción automática estaba prevista en la escritura de venta originaria.**

El plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita en la compraventa de bienes inmuebles, siempre en el ámbito del Derecho común no foral, debe entenderse que es de quince años, hoy cinco (1964 del Código Civil), siempre y cuando no se haya pactado un plazo diferente, es decir, se haya establecido uno convencional, pero, aun cuando se hubiere establecido un plazo convencional, debe transcurrir **un año de plazo 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.

No hay ningún obstáculo en la **utilización de la instancia privada** como herramienta para solicitar y obtener la cancelación. Ciertamente, para cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía de la parte del precio aplazada pueden las partes pactar la caducidad misma y de pleno derecho de dicha condición y de la inscripción de la misma transcurrido determinado plazo desde el vencimiento de la última letra representativa del precio aplazado, sin que conste en el Registro el ejercicio de acciones tendentes a obtener esa resolución. Se trataría de uno de los supuestos de extinción del derecho inscrito que resultaría del mismo documento en cuya virtud se practicó la inscripción, si bien en unión de un contenido del asiento registral que el Registrador debe tener en cuenta en su calificación, y en tales hipótesis el título para la cancelación sería precisamente esa escritura de compraventa con condición resolutoria, por lo que sería suficiente la instancia presentada si a ella se acompañara la escritura referida, como establece para el Derecho hoy vigente el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, que contempla también la cancelación mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada en un supuesto de caducidad o extinción legal del derecho inscrito, por el transcurso del plazo a que se refiere dicha norma.

En el recurso interpuesto por don C. F. G. B., en su calidad de administrador único de la compañía mercantil «Xojay Palmallevant, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, don Jesús Sieira Gil, a cancelar una condición resolutoria en garantía de un precio aplazado, solicitada por el presentante mediante instancia privada.

#### **Hechos**

I

Mediante instancia privada, liquidada y con firma debidamente legitimada, se solicitaba la cancelación de una condición resolutoria por caducidad afectante a la finca registral número 2.349 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, alegando que en la escritura de venta originaria estaba prevista una extinción automática del derecho a partir del día 30 de diciembre de 2023.

Se adjuntaban a dicha instancia: copia auténtica de la escritura de carta de pago y de cancelación de condición resolutoria, autorizada el día 22 de junio de 2023 por el notario de Madrid, don Miguel Ángel Mestanza Iturmendi, con el número 1.638 de protocolo; el nombramiento de don C. F. G. B. como administrador único en escritura autorizada el día 11 de agosto de 2022 por el notario de Palma de Mallorca, don Francisco Javier Company Rodríguez-Monte, de la sociedad solicitante, y copia autentica del poder especial conferido por la mercantil «Metrovacesa, S.A.» a la mercantil «Xojay Palmallevant, S.L.».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 3291 del año: 2024.

Asiento N.º: 536 Diario: 2024.

Presentado el 01/07/2024 a las 16:04:42.

Presentante: G. V., A.

Interesados: Xojay Palmallevant S.L., Metrovacesa, S.A.

Naturaleza: Instancia.

Objeto: cancelacion condición resolutoria por caducidad.

N.º Protocolo: / de 24/04/2024.

Notario: instancia privada.

Calificado el presente documento con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y concordantes de su Reglamento (en adelante, RH), no se accede a la práctica del asiento solicitado teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Que con fecha 01/07/2024 fue presentada, debidamente liquidada y bajo el asiento número 536 del tomo 2024 del Libro Diario, Instancia privada de fecha 24/04/2024, suscrita por la entidad Xojay Palmallevant, S.L., cuya firma de su administrador único consta debidamente legitimada por el Notario de Palma, Don Francisco Javier Rodríguez-Monte, en virtud de diligencia extendida en fecha 24/04/2024/, en unión de escritura de elevación a público de acuerdos sociales acreditativa del nombramiento del firmante Don C. F. G. B., como administrador único, ésta de fecha 11 de Agosto de 2022, autorizada por el Notario de Palma, Don Francisco Javier Company Rodríguez Monte, protocolo 1952/2022, junto a escritura de poder especial otorgado por la entidad Metrovacesa, S.A. a Xojay Palmallevant, S.L, de fecha 17 de Julio de 2023, autorizada por el Notario de Madrid, Don Miguel Mestanza Iturmendi, protocolo 1888/2023, y finalmente escritura de carta de pago y cancelación de condición resolutoria de fecha 22 de Junio de 2023, autorizada por el Notario de Madrid, Don Miguel

2

Mestanza Iturmendi, protocolo 1638/2023 –que se acompañan–; sobre la finca n.º 2349 de la Sección IX de Palma.

Se solicita la cancelación, por caducidad, de la condición resolutoria que grava dicha finca inscrita a favor de la entidad Metrovacesa, S.A.

Calificado el mencionado documento se aprecia el/los siguiente/s defectos subsanable/s:

1. Por la presente se solicita la cancelación registral de una condición resolutoria de pago de precio aplazado por caducidad, que grava la expresada finca, según su inscripción 6.ª de 15 de junio de 2023.

En dicha condición resolutoria, según la mencionada inscripción, se pactó lo siguiente: “h. Extinción de la Condición Resolutoria: La facultad resolutoria que se otorga a la parte vendedora quedará extinguida en cualquiera de los supuestos y términos siguientes: 1. Pago: la circunstancia de haber sido satisfecho por completo el Pago Aplazado y, en su caso, los intereses legales de demora, se documentará en escritura pública, a fin de que el Comprador pueda obtener la constancia registral de la cancelación de la Condición Resolutoria. 2. Renuncia: atendida la naturaleza de garantía del Pago Aplazado, el Vendedor podrá renunciar total o parcialmente a la Condición Resolutoria, mediante el otorgamiento conjunto con el Comprador de escritura pública de liberación de la condición, con la cual el Comprador pueda obtener su cancelación registral aunque no haya pagado por completo el Pago Aplazado y, en su caso, los intereses de legal de demora y, por tanto, la Condición Resolutoria se encuentre aún en fase de pendencia. 3. Caducidad: La presente condición resolutoria caducará el día 30 de diciembre de 2023 siempre que la parte Vendedora no haya instado su ejecución conforme al procedimiento regulado en la presente Estipulación y podrá cancelarse mediante instancia privada dirigida al Registro de la Propiedad y firmada por ambas partes”

Como se desprende de la escritura de carta de pago y cancelación de condición resolutoria de fecha 22 de Junio de 2023, autorizada por el Notario de Madrid, Don Miguel Mestanza Iturmendi, protocolo 1638/2023, que se acompaña, las partes ya optaron por el supuesto de “1. Pago” de dicha condición resolutoria, la cual se acompaña a la presente y que, además de no constar debidamente liquidada, adolecía de los defectos consistentes en la omisión de un juicio de suficiencia notarial para el representante de la entidad Xojay Palmallevant, S.L., así como la falta de protocolización de una transferencia acreditativa de la forma de pago, todo ello expresado en nota calificatoria extendida en el documento de fecha 31/01/2024, que aquí se reproduce a los efectos pertinentes: (...)

Entrada N.º: 409 del año: 2024.

Asiento N.º: 1894 Diario: 450.

Presentado el 29/01/2024 a las 13:55:00.

Presentante: G. V., A.

Interesados: Metrovacesa, S.A., Xojay Palmallevant S.L.

Naturaleza: Escritura Pública.

Objeto: cancelación condición resolutoria.

N.º Protocolo: 1638/2023 de 22/06/2023.

Notario: Miguel Ángel Mestanza Iturmendi, Madrid (...)

Calificado el presente documento con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y concordantes de su Reglamento (en adelante, RH), no se accede a la práctica del asiento solicitado teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Que con fecha 29/01/2024 fue presentada bajo el asiento número 1894 del tomo 450 del Libro Diario, escritura de carta de pago y cancelación de condición resolutoria de fecha 22/06/2023, otorgada por el Notario de Madrid, Don Miguel Ángel Mestanza Iturmendi, protocolo n.º 1638/2023; sobre la finca n.º 2349 de la Sección IX de Palma.

No se acredita el pago, la exención o la no sujeción al impuesto del negocio jurídico presentado a registrar de acuerdo con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

De acuerdo con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria “ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretende inscribir”. En el mismo sentido, el artículo 54 de Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre, el artículo 122 del Decreto 828/1995 y la propia ley balear 6/2007 de 27 de diciembre en su artículo 27 y la RDGRN de fecha 8 de mayo de 2003. Se procede a suspender la calificación, de acuerdo con el artículo 255 de la Ley Hipotecaria y la RDGRN de fecha 6 de mayo de 2009.

En este sentido, conforme a la doctrina reiterada de la DGSJFP, por Resolución de 15/06/2001, existe “la necesidad de acreditar la liquidación del impuesto aun cuando las partes aleguen que el documento está exento”, no estando ni siquiera obligado el registrador tampoco a calificar una no sujeción al impuesto, conforme doctrina reiterada de la DGSJFP, entre otras, Resolución de 05/05/1994.

Conforme a lo expresado se suspende la inscripción solicitada.

No ha sido tomada anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

Si bien, a los efectos de la economía del procedimiento, se aprecian los siguientes defectos subsanables que pasan a relacionarse:

1. En la Intervención del Administrador único de la entidad Xojay Palmallevant, S.L., Don C. F. G. B., no consta el juicio de suficiencia notarial en cuanto a sus facultades, siendo necesaria la constancia del mismo para poder proceder al debido despacho del precedente documento de conformidad con el artículo 98.2.º de la Ley de 24/2001 de 27 de Diciembre: “Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario. 1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. 2. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación. 3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita. Y además, de acuerdo con el artículo 1259 del Código Civil “Nadie puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante; así como de conformidad al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento –principio de especialidad registral–.

2. En el pacto primero de la escritura se expresa: "...y la cuenta de abono de la transferencia de quinientos veinte mil ciento setenta y seis euros con noventa y cinco céntimos –520.176,95– de Banco Santander con Iban (...), titularidad de la compradora. Me entregan para su incorporación en la matriz de esta escritura, copia de las citadas transferencias"; si bien, dicha transferencia no consta incorporada/protocolizada en la escritura presentada. Es necesaria la protocolización de dicho testimonio de transferencia, o bien, la constancia de la cuenta de cargo de dicha transferencia y la fecha en la que se realizó la misma; todo ello a los efectos de la perfecta identificación de los medios de pago y poder proceder al debido despacho del presente título, de conformidad con los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, 177 del Reglamento Notarial y 24 de la Ley del Notariado, así como artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento –principio de especialidad registral–.

Palma. El Registrador de la Propiedad. Fdo.: Jesús Sieira Gil Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Sieira Gil registrador/a de Registro Propiedad de Palma de Mallorca 3 a día treinta y uno de enero del dos mil veinticuatro.

En este sentido, acreditada la extinción de la condición resolutoria por pago, conforme a la escritura de carta de pago y cancelación de 22 de junio de 2023, no es posible solicitar la cancelación registral de la misma por caducidad por el mero hecho de llegar a la fecha de 30 de diciembre de 2023, fecha de extinción pactada de la misma. Para proceder a la cancelación registral por caducidad de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado en documento privado, según lo acordado, es necesario que pasen desde dicha fecha los plazos regulados por los artículos 82 y 210 de la Ley Hipotecaria y 177 del RH, que a fecha de hoy, menos de 1 año desde dicha fecha, no han transcurrido, evidentemente.

Conforme a lo expresado se suspende la inscripción solicitada.

No ha sido tomada anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

Palma. El Registrador de la Propiedad. Fdo.: Jesús Sieira Gil Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Sieira Gil registrador/a titular de Registro de la Propiedad N.º 3 de Palma a día once de julio del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don C. F. G. B., en su calidad de administrador único de la compañía mercantil «Xojay Palmallevant, S.L.», interpuso recurso el día 26 de agosto de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«Fundamentos de Derecho:

I. Son numerosas las resoluciones de la DGRN que disponen la posibilidad de la extinción de una condición resolutoria por caducidad mediante la presentación de una instancia privada acompañada de la escritura pública originaria. Para ello es necesario que en este documento público se haya pactado el establecimiento de dicho derecho o garantía, así como una fecha para su caducidad expresa.

En el caso que nos ocupa, la escritura pública de compraventa que origina el actual procedimiento cumple con los requisitos que la doctrina administrativa exige para dar validez a la cancelación registral del derecho por parte del registrador, tras la presentación del documento privado, dado que la fecha de extinción automática de la condición resolutoria se cumplió el 30 de diciembre de 2023.

La resolución de la DGRN de 13 de marzo de 1999, en su Fundamento de Derecho 3.º, párrafo primero, se basa en los arts. 82.2 de la LH y el art. 174 del RH para dejar claro que la condición resolutoria queda extinguida por haberse establecido así en el título que le da origen, la escritura de compraventa. De esta forma, solo es necesario presentar una instancia privada a

tal fin y no se exige el otorgamiento de un documento notarial, a pesar de que este se prevea en la escritura pública original:

3. Estamos pues ante uno de los supuestos de extinción del derecho inscrito que resulta del mismo documento en cuya virtud se practicó la inscripción (confróntese artículo 82, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria) (...) y en tales hipótesis el título para la cancelación es precisamente esa escritura de compraventa con condición resolutoria (confróntese artículo 174, párrafo 1.º, del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, será suficiente la instancia presentada si a ella se acompaña la escritura referida, sin que de la previsión contenida en la cláusula discutida, de que “sería suficiente el acta notarial de manifestaciones”, pueda deducirse su necesidad (...).

En esta misma línea argumental se posicionan las resoluciones de la DGRN de 21 de septiembre de 2002, de 20 de abril de 2016 y de 10 de agosto de 2020, y la resolución de la nueva Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP) de 28 de noviembre de 2022, que se remiten a la anterior resolución de 13 de marzo de 1999 y lo expuesto por ella.

La resolución de 24 de mayo de 2017, en su Fundamento de Derecho 3.º, párrafos tercero, cuarto, quinto y sexto, se sitúa de igual modo en el contexto expuesto y tiene una gran similitud con el caso que se discute aquí, pues también postula la incorrecta aplicación del art. 254 de la LH, que fue uno de los razonamientos del registro en su primera notificación. Esta resolución considera, incluso, que el documento presentado tiene la consideración de instancia privada, aunque esté firmada por un notario:

(...) una instancia privada, aunque esté firmada por alguien que ostenta la condición de notario, y que dice firmarla en tal condición de notario, sigue siendo un documento privado, y no una escritura pública.

Y, por tanto, como tal documento privado, cualquiera que fuera su contenido, queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad gradual del impuesto de actos jurídicos documentados que grava determinadas escrituras públicas.

Examinado su contenido, también es claro que no documenta ninguna transmisión patrimonial onerosa, ni gratuita, ni ninguna operación societaria, sino que se limita a solicitar que el registrador cancele un determinado asiento en aplicación de un determinado precepto. Por lo tanto, es patente que tal documento, tanto si atendemos a su forma como a su contenido, no está sujeto a ninguna de las modalidades del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, ni del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, ni del Impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que son los contemplados expresa o implícitamente en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, siendo evidente la no sujeción del documento a ninguno de los citados impuestos, carece de fundamento la decisión del registrador de suspender su calificación “por no acreditarse el pago, la exención o la no sujeción a los impuestos correspondientes”.

II. Otras resoluciones de la DGRN versan sobre cómo deben verificarse las identidades de las personas solicitantes de la cancelación de la condición resolutoria a través de una instancia privada. En ellas se dispone que para proceder a la actuación registral tal identificación debe estar acreditada en el documento privado que se presenta, lo cual puede ocurrir mediante la firma notarialmente legitimada o ratificada ante el registrador que recibe la instancia en cuestión.

En nuestro caso no hay lugar a dudas de que esto así sucede, puesto que: a) la firma de la instancia privada fue debidamente legitimada ante notario; b) la firma corresponde a la misma persona que actuó como representante de la sociedad compradora, es decir, Xojay Palmallevant S.L. en la escritura de compraventa inscrita que contiene la condición resolutoria y c) se adjuntó a la instancia la escritura de nombramiento de D. C. F. G. B. como administrador único de Xojay Palmallevant, S.L.,

La resolución de la DGRN de 20 de julio de 2006, en su Fundamento de Derecho 2.º, párrafo tercero, dictamina con base en el art. 82.5 de la LH que debe validarse la firma del documento que producirá la calificación registral:

(...) la necesidad de acreditar la identidad de los solicitantes de la actuación registral debe ser confirmada en el caso de cancelación por caducidad conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, supuesto que, a mayor abundamiento, es objeto de tratamiento legal específico con exigencia expresa de solicitud efectuada por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada. Al ser dicha solicitud materia de calificación por el Registrador, difícilmente podría calificarse que aquélla la realiza el legitimado para ello si la identidad de éste no está acreditada mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el Registrador.

No obstante lo explicado hasta este punto, el requisito de identificación de la firma no es de necesario cumplimiento en el presente proceso, dado que se aplica a situaciones en las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración para la condición resolutoria.

Es más, ni siquiera es necesario el consentimiento del titular del derecho que se pretende cancelar. La resolución de la DGSJFP de 28 de noviembre de 2022, en su Fundamento de Derecho 4.º, párrafos tercero y cuarto, se remite, además de a lo ya dispuesto sobre el art. 82.2 de la LH, a la innecesaridad de este nuevo consentimiento por parte de Metrovacesa, S.A.:

(...) 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 (...). 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.

III. Algunas consultas vinculantes de la Secretaría de Estado de Hacienda a través de la Dirección General de Tributos (a partir de ahora, DGT) se pronuncian en apoyo a lo razonado por las resoluciones de la DGRN y de la nueva DGSJFP, estableciendo la posibilidad de que la cancelación de la condición resolutoria pueda llevarse a cabo por medio de un documento o instancia privada dirigido al registrador, evitando así que se cause tributación por el ITP o el AJD.

La consulta vinculante de la DGT número V1467-10 es la que aporta más claridad al respecto, y le siguen las número V2388-18 y V0277-22.

IV. El acta de carta de pago no debe calificarse al no haberse liquidado ni ser un documento que preceptivamente deba adjuntarse a la instancia privada. Se añadió a efectos informativos para que el Registrador no albergara ninguna duda de que estaba cancelando por caducidad una deuda que ya se ha extinguido si bien el único documento que se califica y que es causa de la cancelación por caducidad es la instancia privada.

Por todo lo expuesto, y partiendo del principio de que toda decisión por parte del Registrador no puede ser arbitraria ni discrecional, sino que ha de estar motivada y fundada en criterios objetivos y razonados y adecuarse a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN).

Solicito, que se califique la instancia privada positivamente y que se cancele la condición resolutoria como consecuencia de la extinción que resulta de la escritura de compraventa en cuya virtud se inscribió la condición resolutoria, de acuerdo con el art. 82.2 de la LH».

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1504 y 1964 del Código Civil; 18, 82 y 210 de la Ley Hipotecaria; 59, 174 y 177 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre de 2002, 23 de enero de 2008, 27 de junio de 2012 y 10 de setiembre y 2 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de septiembre de 2023 y 26 de julio de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

El día 1 de julio de 2024 se presentó en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3 instancia privada, liquidada y con firma debidamente legitimada, por la que se solicitaba la cancelación, por caducidad, de una condición resolutoria que afectaba a la finca registral 2.349 de la Sección IX de Palma, alegando para ello que en la escritura de venta originaria estaba prevista una extinción automática del derecho a partir del día 30 de diciembre de 2023.

Se adjuntaban a dicha instancia: copia auténtica de la escritura de carta de pago y de cancelación de condición resolutoria, autorizada el día 22 de junio de 2023 por el notario de Madrid, don Miguel Ángel Mestanza Iturmendi, con el número 1.638 de protocolo; el nombramiento de don C. F. G. B. como administrador único en escritura autorizada el día 11 de agosto de 2022 por el notario de Palma de Mallorca, don Francisco Javier Company Rodríguez-Monte, de la sociedad solicitante, y copia autentica del poder especial conferido por la mercantil «Metrovacesa, S.A.» a la mercantil «Xojay Palmallevant, S.L.».

La instancia es objeto de calificación negativa por el titular del citado Registro, señalándose: «(...) acreditada la extinción de la condición resolutoria por pago, conforme a la escritura de carta de pago y cancelación de 22 de junio de 2023, no es posible solicitar la cancelación registral de la misma por caducidad por el mero hecho de llegar a la fecha de 30 de diciembre de 2023, fecha de extinción pactada de la misma. Para proceder a la cancelación registral por caducidad de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado en documento privado, según lo acordado, es necesario que pasen desde dicha fecha los plazos regulados por los artículos 82 y 210 de la Ley Hipotecaria y 177 del RH, que, a fecha de hoy, menos de un año desde dicha fecha, no han transcurrido evidentemente».

Se recurre la calificación con el siguiente argumento principal, defendiendo la idoneidad de la instancia presentada al Registro para que pueda practicarse la cancelación pretendida: «(...) ni siquiera es necesario el consentimiento del titular del derecho que se pretende cancelar. La resolución de la DGSJFP de 28 de noviembre de 2022, en su Fundamento de Derecho 4.º, párrafos tercero y cuarto, se remite, además de a lo ya dispuesto sobre el art. 82.2 de la LH, a la innecesidad de este nuevo consentimiento por parte de Metrovacesa, S.A.:

(...) 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 (...) 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 (...).

2. Así las cosas, señaló este Centro Directivo en su Resolución de 19 de septiembre de 2023: «(...) en Resoluciones de 23 de enero de 2008 y 14 de julio de 2010 (esta Dirección General) afirmó que el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional vigésima 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 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”. 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».

Ahora bien, esta Dirección General también ha tenido ocasión de afirmar en numerosas ocasiones, como por ejemplo en la Resolución de 27 de junio de 2012 (que recuerda, a su vez, la de 23 de enero de 2008), que el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita en la compraventa de bienes inmuebles, siempre en el ámbito del Derecho común no foral (véanse los artículos 1504 del Código Civil, 11 y 82.5.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario), debe entenderse que es de quince años, hoy cinco (1964 del Código Civil), siempre y cuando no se haya pactado un plazo diferente, es decir, se haya establecido uno convencional, pero, como alega el registrador en la calificación negativa, aun cuando se hubiere establecido un plazo convencional, debe transcurrir un año de plazo 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.

3. Es indudable (y en ello coinciden recurrente y registrador), que no hay ningún obstáculo en la utilización de la instancia privada como herramienta para solicitar y obtener la cancelación. Al respecto, este Centro Directivo en Resolución de 21 de septiembre de 2002 declaró: «Ciertamente, para cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía de la parte del precio aplazada pueden las partes pactar la caducidad misma y de pleno derecho de dicha condición y de la inscripción de la misma transcurrido determinado plazo desde el vencimiento de la última letra representativa del precio aplazado, sin que conste en el Registro el ejercicio de acciones tendentes a obtener esa resolución. Se trataría de uno de los supuestos de extinción del derecho inscrito que resultaría del mismo documento en cuya virtud se practicó la inscripción (cfr. artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), si bien en unión de un contenido del asiento registral que el Registrador debe tener en cuenta en su calificación (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), y en tales hipótesis el título para la cancelación sería precisamente esa escritura de compraventa con condición resolutoria (cfr. artículo 174, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), por lo que sería suficiente la instancia presentada si a ella se acompañara la escritura referida, como admitió ya este centro directivo en Resolución de 13 de marzo de 1999 y establece para el Derecho hoy vigente el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001 (no aplicable al presente caso), que contempla también la cancelación mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada en un supuesto de caducidad o extinción legal del derecho inscrito, por el transcurso del plazo a que se refiere dicha norma».

Pero sentado lo anterior, el problema que aquí subyace es que no puede admitirse la agrupación de argumentos diversos en cascada, ni la confusión de títulos bajo cuyo amparo se pretenda la cancelación; debiéndose, por tanto, optar por alguna de las causas de cancelación y justificar su virtualidad desde el punto de vista sustantivo y, sobre todo, formal; dando cabal cumplimiento a los requisitos legamente establecidos en cada caso y para cada supuesto.

Es por ello que no puede esgrimirse la cancelación por caducidad justificando el pago, de tal forma que documento principal y los que se acompañan al mismo se refieran a distinta causa, resultando, además, que el que acredita el pago, y con el que se pretendió inicialmente la cancelación, fue en su momento calificado negativamente. Ni menos aún sostener –y pretender ahora– la cancelación por caducidad, cuando al tiempo de presentarse la instancia en el Registro solicitando la cancelación (objeto de este recurso al ser denegada en la calificación), no ha transcurrido el plazo establecido al efecto por la legislación hipotecaria (un año contar desde el 30 de diciembre de 2023).

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