

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

22451 *Resolución de 2 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Barbate, por la que se deniega la inscripción de una instancia por la que se solicita liberación de cargas de una finca.*

En el recurso interpuesto por don F. L. G., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Bueno Quintero, SL», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Barbate, don Ignacio Rodríguez Morazo, por la que se deniega la inscripción de una instancia por la que se solicita liberación de cargas de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 14 de abril de 2023 por don F. L. G., en nombre y representación de la entidad «Bueno Quintero, SL», se exponía que, sobre la finca descrita de su propiedad, pesaba, siendo la única, la siguiente carga o gravamen y que, según resultaba de la inscripción 2.^a de la venta de esta finca a favor de la sociedad «Jale Construcciones, SA», quedó sujeta a las condiciones especiales siguientes: «Cláusula 5. En virtud de la adjudicación y en base al presente pliego, el adjudicatario queda obligado a destinar el terreno a la construcción de viviendas de carácter social y asimismo a iniciar tal construcción en el plazo de dos años a partir de la firma de la escritura. En caso de incumplimiento de las prescripciones de la presente cláusula, revertirá de forma automática el terreno objeto de la presente subasta al Excmo. Ayuntamiento por el precio de la adjudicación y, por tanto, sin más obligaciones del Ayuntamiento que la de entregar al adquirente adjudicatario el precio pagado».

La expresada condición había sido constituida en virtud de escritura otorgada el día 21 de septiembre de 2000 ante el notario de Vejer, don José Antonio Santos García, y en la instancia de solicitud de cancelación se expresaba lo siguiente: «(...) desde esa fecha, a pesar de no haberse iniciado construcción alguna (conforme se acredita con el certificado catastral [...]), el Excmo. Ayuntamiento de Vejer no ha realizado acto alguno ejercitando la misma y/o su derecho, por lo que, debe entenderse el mismo prescrito, debiéndose contar el plazo de prescripción a partir del vencimiento del plazo de dicha condición, dos años desde la firma, esto es desde 21 de septiembre de 2002», por lo que, «habiendo transcurrido el plazo de prescripción prevenido por la Ley para la extinción del derecho, sin que se tenga conocimiento el dicente de que el mismo haya sido interrumpido en legal forma en ningún momento, de conformidad con el artículo 210 de la LH, interesa la cancelación de la mencionada carga y/o gravamen y, por tanto, de su inscripción registral, en su calidad de propietaria exclusiva de la finca gravada».

II

Presentada el día 17 de abril de 2023 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Barbate, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria he calificado el documento presentado en este Registro bajo el asiento número 2055 del Diario de Operaciones 32,

y he resuelto por lo que resulta de él y de los libros del Registro, no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes:

Fundamentos de hecho:

Con fecha diecisiete de abril del año dos mil veintitrés se presentó en este Registro instancia de fecha diecisiete de abril del año dos mil veintitrés, en virtud de la cual solicita la liberación de cargas de la finca número 11393 del término municipal de Vejer.

No es aplicable el artículo 210 de la Ley Hipotecaria a la cancelación del derecho de reversión que grava esta finca, pues no se trata de un derecho sujeto a prescripción ni caducidad.

Fundamentos jurídicos:

Artículo 210 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la D.G.R. y N. de 30 de Marzo de 2016.

Por ser el defecto señalado de carácter insubsanable, cabe la práctica de anotación preventiva de suspensión, conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

La notificación de la presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación, durante el plazo contemplado en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Rodríguez Morazo registrador/a de Registro Propiedad de Barbate a día veintidós de mayo del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. L. G., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Bueno Quintero, SL», interpuso recurso el día 4 de julio de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. (...).

“(...) En cuanto al plazo de prescripción, el artículo 1964.2 del Código Civil dispone actualmente que el ejercicio de las acciones personales que no tengan señalado expresamente un plazo de prescripción específico para su ejercicio, prescribirá a los cinco años desde que se pudiera exigir el cumplimiento de la obligación.

Este plazo de prescripción fue modificado por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que entró en vigor el 7 de octubre de 2015 y que, como es de todos sabidos, redujo de 15 a 5 años el plazo general establecido para las acciones personales. Pero dicha Ley estableció un sistema transitorio, tutelado por lo dispuesto en el artículo 1939 del Código Civil, que fue interpretado por la sentencia del TS de 20-012020 [sic], estableciéndose que a las relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2000 y el 7 de octubre de 2005 se les continuaría aplicando el plazo de 15 años previsto en la redacción original del citado artículo 1964 CC. Habiendo por tanto en nuestro caso prescrito el derecho en cuestión el 21 de septiembre de 2017.(...)”

Tercero. Razones del recurso: Dada la parquedad de los Fundamentos Jurídicos de la Calificación, consistentes únicamente en afirmar el derecho inscrito como de reversión y como tal no sujeto a prescripción ni caducidad, con cita de la Resolución de la D.G.R. y N. de 2016, a más de mantener las citas legales esgrimidas en la propia solicitud de esta parte, es procedente, en apoyo de este Recurso dejar constancia de las Sentencias que, para mayor ilustración de esa Dirección, acompañamos a continuación del presente escrito (Sentencia del Jdo. Contencioso/Admtvo. N. 1 Mérida nº 00079/2023 y Sentencia

del Tribunal Supremo de fecha 14 de febrero de 2006, Número Recurso: 6866/2002) cuyo contenido nos permitimos dar íntegramente por reproducidos.

También es de exponer que la Resolución de 30 de marzo de 2016 que cita el Sr. Registrador del R. P. de Barbate, a pesar de que trata exclusivamente sobre la aplicación de un derecho de reversión emanado de la expropiación forzosa ante la no adhesión a una Junta de Compensación, es decir de construcción legal y no convencional, creemos sinceramente lo que expone es precisamente la razón que asiste a esta parte recurrente.

En los Fundamentos de Derecho de la propia resolución, Punto 1, se comienza reproduciendo lo mantenido por aquel Registrador:

En el presente expediente se plantea la procedencia de la cancelación de los derechos de reversión concretados en la participación indivisa de once enteros cuatro mil ochocientos noventa y seis diezmilésimas por ciento de una finca registral, cuyo titular es una junta de compensación.

En su calificación el registrador manifiesta: "No se ha practicado la cancelación de los derechos de reversión, solicitados, objeto de las inscripciones 8.^a de la finca 4.171, 4.^a de la finca 26.385, 4.^a de la finca 26.387, 9.^a de la finca 26.393, 7.^a de la finca 26.395, 12.^a de la finca 26.399, 1.^a de la finca 83.470 y 1.^a de la finca 83.472, por no resultar acreditadas, a día de hoy, las circunstancias que determinarían esa cancelación, o la extinción de los derechos de reversión objeto de la misma" (...)

Y en su punto 7, continúa:

"Examinadas las cuestiones precedentes, procede ahora afrontar el modo de cancelar la mención registral del derecho de reversión expectante o reconocido, lo que constituye la cuestión principal del presente expediente.

Este Centro Directivo, antes de la entrada en vigor de la reforma acaecida por Ley 13/2015, ha mantenido una doctrina uniforme en sede de cancelación de asientos reiterando que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y que, con carácter general, los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

El hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, referida exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 26 de abril de 2006).

En este sentido la Resolución de 5 de septiembre de 2013, para el supuesto de cancelación de una cláusula de reversión, afirma que: 'no resulta aplicable el procedimiento prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que se refiere exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Tampoco se pactó plazo alguno para el ejercicio de la reversión o resolución de la cesión, por lo tanto, la ausencia de una cláusula que contuviese esta limitación temporal de la facultad resolutoria que habría determinado que del propio Registro se desprendiese, una vez transcurrido el tiempo pactado, la extinción del derecho inscrito, impide que sean de aplicación las normas relativas a la caducidad de los asientos como consecuencia de la limitación convencional del plazo para el ejercicio de las correspondientes acciones (artículo 82.2, in fine, de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento). Por último, tampoco puede cancelarse conforme al 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 1.973 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'.

En la Resolución de 26 de octubre de 2015, sin embargo, después de recordar que es regla general que para la cancelación de un asiento registral se presupone bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), reconoce que, no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito, o por disposición directa de la ley (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Es esto lo que ocurrió precisamente en el caso objeto de dicho expediente, en tanto, como se ha expuesto, la concesión administrativa y el correlativo derecho de reversión que aparecen inscritos en el Registro habían quedado extinguidos por directa disposición de la Ley, siendo en consecuencia suficiente para su cancelación la solicitud, realizadas por los titulares registrales del dominio de la finca a través de la instancia con firma legitimada notarialmente.(...)”

Resultando en este supuesto, como se extrae del propio escrito de solicitud y documentación acompañada, que el derecho o carga inscrita, aún en el supuesto de tratarse de un derecho de reversión, según se articula en la misma inscripción registral y del plazo marcado resulta actualmente extinguido.

Cuarto. Solicitud: Por lo anterior entiende el recurrente que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el artículo 210 LH al decir:

“1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas:”

Al haber quedado acreditado que el derecho de reversión no ha sido usado, ha prescrito/caducado, por lo que procederá continuar con las prescripciones del propio artículo 210 y resolver conforme a lo resultante del mismo.»

IV

Mediante escrito, de fecha 18 de julio de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución Española; 1, 2, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria; 9, 15, 54 y 55 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; 54 y 55 de la misma ley en su redacción dada por la Ley 38/1999, 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 32 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 11 de abril de 1989, 28 de abril de 1995, 12 de febrero de 1996, 14 de junio de 1997, 23 de junio

de 1998, 8 de febrero de 2006, 23 de marzo y 19 de noviembre de 2010, 14 de octubre de 2011 y 3 de junio de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 26 de noviembre de 2001, 15 de abril de 2008, 30 de septiembre de 2011, 8 de febrero de 2012, 5 de septiembre de 2013, 26 de octubre y 2 de diciembre de 2015 y 30 de marzo de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de octubre de 2020 y 4 de febrero de 2021.

1. Se debate en el presente recurso si puede cancelarse por instancia privada un derecho de reversión en que concurren los hechos relevantes y circunstancias siguientes:

– La instancia es de fecha 14 de abril de 2023, suscrita por la titular de una finca, y se expone que sobre la finca descrita pesa, siendo la única, la siguiente carga o gravamen, y que según resulta de la inscripción 2.^a de la venta de esta finca a favor de la sociedad «Jale Construcciones, SA» quedó sujeta a las condiciones especiales siguientes: «Cláusula 5. En virtud de la adjudicación y en base al presente pliego, el adjudicatario queda obligado a destinar el terreno a la construcción de viviendas de carácter social y asimismo a iniciar tal construcción en el plazo de dos años a partir de la firma de la escritura. En caso de incumplimiento de las prescripciones de la presente cláusula, revertirá de forma automática el terreno objeto de la presente subasta al Excmo. Ayuntamiento por el precio de la adjudicación y, por tanto, sin más obligaciones del Ayuntamiento que la de entregar al adquirente adjudicatario el precio pagado».

– La expresada condición había sido constituida en virtud de escritura de fecha 21 de septiembre de 2000, y en la instancia de solicitud de cancelación se expresa lo siguiente: «(...) desde esa fecha, a pesar de no haberse iniciado construcción alguna (conforme se acredita con el certificado catastral [...]), el Excmo. Ayuntamiento de Vejer no ha realizado acto alguno ejercitando la misma y/o su derecho, por lo que, debe entenderse el mismo prescrito, debiéndose contar el plazo de prescripción a partir del vencimiento del plazo de dicha condición, dos años desde la firma, esto es desde 21 de septiembre de 2002», por lo que, «habiendo transcurrido el plazo de prescripción prevenido por la Ley para la extinción del derecho, sin que se tenga conocimiento el dicente de que el mismo haya sido interrumpido en legal forma en ningún momento, de conformidad con el artículo 210 de la LH, interesa la cancelación de la mencionada carga y/o gravamen y, por tanto, de su inscripción registral, en su calidad de propietaria exclusiva de la finca gravada».

El registrador deniega la cancelación del derecho de reversión que grava la finca porque considera que no se trata de un derecho sujeto a prescripción ni caducidad.

El recurrente alega que la concesión administrativa y el correlativo derecho de reversión habían quedado extinguidos por directa disposición de la Ley; que tal derecho o carga, aun en el supuesto de tratarse de un derecho de reversión, según se articula en la misma inscripción registral y del plazo marcado, resulta actualmente extinguido, siendo en consecuencia suficiente para su cancelación la solicitud.

2. Es doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que para cancelar de un asiento registral es presupuesto bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Pero no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es la prevista para cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito o por disposición directa de la ley (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Eso es lo que ocurre cuando, a través del oportuno expediente administrativo, queda acreditado que la reversión ha incurrido en causa de caducidad y extinción de conformidad con lo establecido en la ley.

3. En los casos de caducidad este Centro Directivo sostiene que la cancelación registral solicitada –cfr. Resoluciones de 30 de marzo de 2016 y 30 de octubre de 2020–

para un derecho de reversión debe pasar por la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa.

Según el artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario».

Si bien esa norma general que exige el consentimiento del titular registral (de manera voluntaria o a través de procedimiento judicial) para la cancelación presenta excepciones y matizaciones en nuestro Derecho (p.ej. las recogidas en el citado artículo 82.2.º o en el artículo 210 de la misma ley), las mismas han sido abundantemente tratadas por este Centro Directivo para casos esencialmente idénticos al presente, con igual resultado negativo.

4. En este sentido, la Resolución de 30 de marzo de 2016, en relación con la cancelación del derecho de reversión, reiteró que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y que, con carácter general, los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Se precisaría así, como regla general, para la cancelación de un derecho de reversión inscrito certificación administrativa acreditativa de la extinción de aquel derecho de reversión, escritura pública de cancelación otorgada por la Administración expropiante o en su defecto resolución judicial firme que la declare.

5. La Resolución de 5 de septiembre de 2013 para el supuesto de cancelación de una cláusula de reversión, afirmó que: «no resulta aplicable el procedimiento prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (...) que se refiere exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

(...) tampoco puede cancelarse conforme al 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 1.973 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».

Por último, en el párrafo final del citado artículo 210 de la Ley Hipotecaria, con base al cual se solicita la cancelación, se recoge un principio relativo a las cargas a favor de las administraciones públicas, que por analogía podría ser de aplicación: «Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión».

En definitiva, una certificación del Ayuntamiento de Vejer, titular del derecho de reversión, determinaría la cancelación del asiento.

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