

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12936 *Resolución de 27 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Marbella número n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don H. B., en nombre y representación de la entidad «Maah International FZ, SL», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante acta de manifestaciones autorizada el día 10 de enero de 2025 por la notaria de Estepona, doña Almudena Romero López, se acreditaba haber satisfecho el precio que quedó aplazado en la compraventa de una finca registral mediante los correspondientes justificantes bancarios y se solicitaba la cancelación de la condición resolutoria establecida en dicha compraventa para garantizar el precio aplazado. En el acta se incorporaban justificantes bancarios de los pagos realizados –todos antes del 31 de diciembre de 2024, menos uno, que lo había sido el día 3 de enero de 2025–.

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 3 de mayo de 2024 por la notaria de Estepona, doña Almudena Romero López, los intervinientes habían pactado los siguientes medios de pago para la compraventa de la finca, cuyo precio total era de 350.000 euros: al otorgamiento de la escritura de compraventa se abonaron 23.000 euros; se estableció como pago aplazado el importe de 327.000 euros (27.000 euros el día 15 de mayo de 2024, 50.000 euros el día 30 de junio de 2024, 50.000 euros el día 30 de septiembre de 2024 y el resto del precio y el saldo pendiente del préstamo hipotecario que gravaba la finca, «no más tarde del día 31 de diciembre de 2024»). En garantía del precio aplazado, se pactaba condición resolutoria en los siguientes términos: «1.– Intereses. El pago aplazado no devengará intereses de clase alguna, hasta su respectivo vencimiento. 2.– Incumplimiento. En caso de impago del total del precio aplazado pactado a 31 de diciembre de 2.024, la vendedora podrá optar entre reclamar el importe impagado o bien resolver la compraventa. La vendedora requerirá a la compradora por burofax al domicilio de notificaciones consignado en la escritura, el importe impagado. A tal efecto, le concederá un plazo de veinte (20) días hábiles, a contar desde dicho requerimiento, para que proceda al pago de la cantidad impagada. En caso de que la compradora no satisfaga íntegramente la cantidad reclamada, la vendedora podrá dar por resuelta la compraventa haciendo suyas todas las cantidades percibidas en concepto de esta compraventa y recuperando titularidad registral de la finca objeto de la escritura. En este caso serán de cargo de la compradora la totalidad de costes notariales, judiciales y que precise. Así, las partes contratantes atribuirán a la falta de pago de la cantidad aplazada, el carácter de condición resolutoria expresa, al amparo de los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario. 3. Cancelación condición resolutoria: La cancelación de la condición resolutoria pactada se producirá con el pago del precio aplazado en la forma y fechas establecidas anteriormente, obligándose la vendedora a otorgar, de forma simultánea a la ejecución de dicho pago, la correspondiente escritura notarial de carta de pago y

cancelación de condición resolutoria. A los anteriores efectos, la compradora requerirá a la vendedora con una antelación mínima de quince (15) días hábiles para que comparezca el día y hora que señale ante el Notario por la primera designado a tal fin. Acuerdan las partes que, la vendedora, por medio de la presente otorga poder especial a la compradora por el que ésta queda facultada para instar por sí misma la cancelación notarial de la condición resolutoria, siempre que acredite la ejecución del pago aplazado en la forma y fechas previstas anteriormente. La compradora queda facultada por sí sola para solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad acreditando ante Notario haber satisfecho el precio aplazado, mediante la exhibición de los correspondientes justificantes bancario de los pagos realizados. En defecto de los justificantes bancarios de la realización de las transferencias bancarias por importe total de trescientos veintisiete mil euros (327.000,00 €), ésta podrá hacer un depósito notarial del mencionado importe, con requerimiento expreso al Notario para que comunique a la vendedora la constitución del depósito, y que la cantidad está a su disposición».

II

Presentada el día 15 de enero de 2025 la referida acta de manifestaciones en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, escritura autorizada por la Notario de Estepona, Doña Almudena Romero López, el día 10 de enero de 2025, protocolo 106, que fue presentado a las 11,30 horas del día 15 de iguales mes y año, con el número de entrada 531 del presente año, causando el Asiento número 177/2025, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamento de derecho:

1.º) En la escritura objeto de calificación la entidad “Maah International FZ, Sociedad Limitada” representada por su apoderado Don H. B., acredita haber satisfecho el precio que quedó aplazado en la compraventa de la finca 1.146 de este Registro, mediante los correspondientes justificantes bancarios y solicita la cancelación de la condición resolutoria establecida en dicha compraventa para garantizar el precio aplazado.–

2.º) Examinado el Registro el plazo para abonar el referido precio aplazado se estableció en no más tarde del día 31 de diciembre de 2024, mediante transferencia bancaria a la cuenta de la parte vendedora (...) y en los justificantes de pago unidos a la escritura que califico se observa una de las transferencias se ha efectuado con fecha 3 de enero de 2025, posterior a la fecha indicada para su pago, que es el día 31 de diciembre de 2024, por lo que es preciso para proceder a la cancelación de la condición resolutoria, consentimiento del titular de la misma, “Minguezbaez, S.L.”, todo ello de acuerdo con los artículos 1.259 y 1.261 del Código Civil, los actos y contratos otorgados en nombre de otro sin ostentar su representación legal o voluntaria son nulos, por falta de consentimiento, a menos que los ratifique aquel en cuyo nombre se otorgaron.–

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa al notario autorizante y al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados (...)

El Registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero registrador/a titular de Marbella número tres a día once de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don H. B., en nombre y representación de la entidad «Maah International FZ, S.L.», interpuso recurso el día 10 de abril de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Hechos

I. (...)

VI. El asunto que nos concierne se trata de que el Registrador considera que no se ha de inscribir el título con el que se cancelaría la condición resolutoria porque considera que el hecho de que los 1.100€ que completan la totalidad de pago se deberían haber transferido no más tarde del 31 de diciembre del 2024, y no el 3 de enero de 2025. Fechas entre las que hay un día hábil de diferencia. Sin embargo, debemos ir más allá puesto que en los pactos de la condición resolutoria no solo se establecía un límite de plazo para pagar los 350.000€, como expondremos seguidamente.

Esta parte solicita la inscripción del título porque se ha cumplido con el pago del precio aplazado y total de la compra del inmueble y, además, uno de los pactos que regula la condición resolutoria en la escritura de compraventa establece que en caso de impago la vendedora requerirá a la compradora por burofax el importe impagado, otorgándole un plazo de 20 días para que proceda al pago de la cantidad faltante.

En relación con este extracto esta parte ha de decir que, por un lado, el vendedor no ha reclamado el impago de ningún importe mediante burofax y, por otro, no tendría ni tienen ningún importe que reclamar, puesto que está todo abonado. De hecho, no le haría falta al vendedor ni darle los 20 días al comprador para que realizara ningún pago, porque no hay pago que reclamar.

Además de lo anterior, en el tercer pacto acordado de la condición resolutoria las partes establecen que la vendedora se obliga a otorgar la correspondiente escritura notarial de carta de pago y cancelación de condición resolutoria, cosa que no ha hecho puesto que la parte vendedora se ha desentendido de este asunto.

Asimismo, previendo esto, las partes establecieron que la vendedora otorga poder especial a la compradora para instar por sí misma la cancelación notarial de la condición resolutoria, asimismo, se expone en el título de compraventa también que la compradora queda facultada por sí sola para solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad acreditando ante Notario haber satisfecho el precio aplazado, mediante la exhibición de los correspondientes justificantes bancarios de los pagos realizados (página 23 de la escritura de compraventa de la propiedad). Y esto es lo que hemos hecho.

Teniendo en cuenta que por parte del vendedor no existe ningún ánimo ni interés para solicitar la cancelación de la condición resolutoria, solicitamos que se inscriba el título del acta de manifiesto que recoge todos los justificantes de pago de la compra de la propiedad y se cancele la condición resolutoria, de lo contrario se dejaría al comprador en una posición de bloqueo que no tendría sentido, en un callejón sin salida, habiendo pagado todas las cantidades».

IV

Mediante escrito, de fecha 21 de abril de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso a la notaria autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2.1.º, 3, 11, 23, 79.2.º, 82.5.º y 210 de la Ley Hipotecaria; 1124 y 1504 del Código Civil; 59, 173 y 193.2.ª del Reglamento Hipotecario; 177 del Reglamento Hipotecario según redacción dada por el Real Decreto 1867/1988, de 4 de septiembre; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1988, 9 de marzo de 1989, 6 de marzo y 24 de abril de 1990, 23 de noviembre de 1992, 18 de septiembre de 1996 y 9 de diciembre de 1999, y de la Sala Tercera de 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992, 30 de mayo de 1996, 23 de enero de 2008, 27 de junio de 2012, 25 de marzo de 2014, 13 de abril de 2015, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016 y 25 de octubre de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de cancelación de condición resolutoria en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante acta de manifestaciones otorgada el día 10 de enero de 2025 se acredita haber satisfecho el precio que quedó aplazado en la compraventa de una finca registral, mediante los correspondientes justificantes bancarios, y se solicita la cancelación de la condición resolutoria establecida en dicha compraventa para garantizar el precio aplazado. En el acta, se incorporan justificantes bancarios de los pagos realizados – todos antes del 31 de diciembre de 2024, menos uno, que lo ha sido el día 3 de enero de 2025–.

– El título de constitución de la condición resolutoria es una escritura de compraventa otorgada el día 3 de mayo de 2024. En ella, los intervinientes pactaron los siguientes medios de pago para la compraventa de la finca, cuyo precio total es de 350.000 euros: al otorgamiento de la escritura de compraventa se abonaron 23.000 euros, y se estableció como pago aplazado el importe de 327.000 euros (27.000 euros el día 15 de mayo de 2024, 50.000 euros el día 30 de junio de 2024, 50.000 euros el día 30 de septiembre de 2024 y el resto del precio y el saldo pendiente del préstamo hipotecario que grava la finca, no más tarde del día 31 de diciembre de 2024).

– En garantía del precio aplazado se pacta condición resolutoria en los siguientes términos: «1.–Intereses. El pago aplazado no devengará intereses de clase alguna, hasta su respectivo vencimiento. 2.–Incumplimiento. En caso de impago del total del precio aplazado pactado a 31 de diciembre de 2.024, la vendedora podrá optar entre reclamar el importe impagado o bien resolver la compraventa. La vendedora requerirá a la compradora por burofax al domicilio de notificaciones consignado en la escritura, el importe impagado. A tal efecto, le concederá un plazo de veinte (20) días hábiles, a contar desde dicho requerimiento, para que proceda al pago de la cantidad impagada. En caso de que la compradora no satisfaga íntegramente la cantidad reclamada, la vendedora podrá dar por resuelta la compraventa haciendo suyas todas las cantidades percibidas en concepto de esta compraventa y recuperando titularidad registral de la finca objeto de la escritura. En este caso serán de cargo de la compradora la totalidad de costes notariales, judiciales y que precise. Así, las partes contratantes atribuirán a la falta de pago de la cantidad aplazada, el carácter de condición resolutoria expresa, al amparo de los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario. 3. Cancelación condición resolutoria: La cancelación de la condición resolutoria pactada se producirá con el pago del precio aplazado en la forma y fechas establecidas anteriormente, obligándose la vendedora a otorgar, de forma simultánea a la ejecución de dicho pago, la correspondiente escritura notarial de carta de pago y cancelación de condición resolutoria. A los anteriores efectos, la compradora requerirá a la vendedora con una antelación mínima de quince (15) días hábiles para que comparezca el día y hora que señale ante el Notario por la primera designado a tal fin. Acuerdan las partes que, la vendedora, por medio de la presente otorga poder especial a la compradora por el que ésta queda facultada para instar por sí misma la cancelación

notarial de la condición resolutoria, siempre que acredite la ejecución del pago aplazado en la forma y fechas previstas anteriormente. La compradora queda facultada por sí sola para solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad acreditando ante Notario haber satisfecho el precio aplazado, mediante la exhibición de los correspondientes justificantes bancario de los pagos realizados. En defecto de los justificantes bancarios de la realización de las transferencias bancarias por importe total de trescientos veintisiete mil euros (327.000,00 €), ésta podrá hacer un depósito notarial del mencionado importe, con requerimiento expreso al Notario para que comunique a la vendedora la constitución del depósito, y que la cantidad está a su disposición».

El registrador suspende la inscripción porque una de las transferencias se ha efectuado con fecha 3 de enero de 2025, posterior a la fecha indicada para su pago, que es el día 31 de diciembre de 2024, por lo que es preciso para proceder a la cancelación de la condición resolutoria, el consentimiento del titular de la misma.

El recurrente alega lo siguiente: que se ha cumplido con el pago del precio aplazado y total de la compra del inmueble; que en caso de impago la vendedora requerirá a la compradora por burofax el importe impagado, otorgándole un plazo de 20 días para que proceda al pago de la cantidad faltante, lo que no se ha producido ya que el vendedor no ha reclamado el impago de ningún importe mediante burofax, y que se ha pactado que la compradora está facultada por sí sola para solicitar la cancelación de la condición resolutoria.

2. Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992 y 30 de mayo de 1996), la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, así como la de la documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su acceso al Registro (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), conduce a la necesaria cancelación de un asiento sólo cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículos 2.1.º y 79.2.º de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento).

Por tanto, en el caso contemplado, si lo que se pretende es cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía del cumplimiento de una obligación, será requisito imprescindible justificar la causa de la cancelación (causa de cancelación que deberá reflejarse en el asiento correspondiente, conforme al artículo 193.2.ª del Reglamento Hipotecario).

3. En este sentido el artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige como regla general para la cancelación de un derecho (en armonía con lo dispuesto en los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria) que presten su consentimiento a ello en escritura pública todos los interesados o se ordene así en procedimiento judicial adecuado y firme dirigido contra los titulares registrales afectados.

Es cierto que nuestro sistema registral admite excepcionalmente la cancelación de derechos inscritos contra o sin el consentimiento del titular registral, como ocurre en los casos en que en el propio título constitutivo de la condición resolutoria pactada expresamente se contemplara determinada causa de la cancelación o por transcurso del plazo de caducidad legal.

Así el artículo 82 Ley Hipotecaria en su párrafo primero, y reiterando el criterio general del artículo 3, exige para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, o bien sentencia firme o bien escritura o documento auténtico «en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (...)», y en su párrafo segundo, como excepción a la regla, 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. Si la ley declara que un derecho se extingue por confusión de derechos, bastará una instancia solicitando la cancelación, o que un usufructo (vitalicio) se extingue por muerte del usufructuario bastará el certificado de defunción y una instancia privada. 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.

4. Centrados en el concreto supuesto, una vez inscrita en el Registro la citada condición resolutoria, su cancelación no puede operar por la mera manifestación hecha por un tercero y menos por los interesados, 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).

En el caso de este expediente, lo único que se pactó expresamente como supuesto de cancelación unilateral, frente a la regla general antes enunciada, es lo siguiente: que la compradora queda facultada por sí sola para solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad acreditando ante notario haber satisfecho el precio aplazado, mediante la exhibición de los correspondientes justificantes bancario de los pagos realizados; que las cantidades aplazadas sean pagadas no más tarde del 31 de diciembre de 2024, y que, en caso de impago del total del precio aplazado pactado a 31 de diciembre de 2024, la vendedora podrá optar entre reclamar el importe impagado o bien resolver la compraventa.

Fuera de estos casos, no cabe cancelación sino conforme a las reglas generales, esto es, consentimiento expresado del titular de la condición resolutoria o resolución judicial firme, o bien el transcurso de los casos que de caducidad legal que para los supuestos de condiciones resolutorias que no son en garantía de precio aplazado –como es el caso– contempla el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, en el presente supuesto, algunas de las cantidades aplazadas fueron pagadas mas tarde del 31 de diciembre de 2024, por lo que no opera la cancelación automática sin el consentimiento del titular del derecho.

Alega el recurrente que se han justificado los pagos de todas las cantidades, lo que es cierto, pero también es cierto que se ha pactado que, en caso de impago del total del precio aplazado pactado a 31 de diciembre de 2024, la vendedora podrá optar entre reclamar el importe impagado o bien resolver la compraventa, para lo que además, se establece un procedimiento, y en consecuencia, existe un derecho a favor de la vendedora que no se puede cancelar sin su consentimiento.

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, 27 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.