

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13615 *Resolución de 13 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Huércal-Overa, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don I. G. N., abogado, en nombre y representación de la entidad «Promociones Las Cañicas, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Huércal-Overa, doña María de la Asunción Fernández Aguirre, por la que suspende la cancelación de una condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante tres instancias suscritas por don I. G. N., abogado, en nombre y representación de la entidad «Promociones Las Cañicas, SL», se solicitó la cancelación de la condición resolutoria inscrita en las fincas registrales números 12.772; 12.777 y 13.358, 13.359, 13.360, 13.361, 13.362, 13.363, 13.364, 13.365, 13.366, 13.367, 13.368, 13.369, 13.370, 13.371, 13.372, 13.373, 13.374, 13.375, 13.376, 13.377, 13.378, 13.379, 13.380, 13.381, 13.382, 13.383, 13.384, 13.385, 13.386, 13.387, 13.388, 13.389, 13.390, 13.391, 13.392, 13.393, 13.394, 13.395, 13.396, 13.397, 13.398, 13.399, 13.400, 13.401, 13.402, 13.403, 13.404, 13.405, 13.406, 13.407, 13.408, 13.409, 13.410, 13.411, 13.412 y 13.413, todas del término municipal de Zurgena. Dicha condición resolutoria tenía su origen respectivo en contratos de permuta formalizados mediante escrituras otorgadas ante el notario de Granada, don Mariano Exedito Gil Gil-Albaladejo, los días 4 de julio y 1 de septiembre de 2006, con los números 2.303, 2.324 y 2.894 de protocolo, en las que se pactó que el incumplimiento por parte de la citada sociedad de su obligación de construir determinadas viviendas objeto de permuta y entregarlas en el plazo de doce meses tendría el carácter de condición resolutoria.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, fueron objeto de sendas calificaciones con el siguiente contenido:

«La Registradora de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente instancia, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar la cancelación solicitada, por apreciar el defecto que se basa en la consideración de los siguientes:

Hechos.

No procede la cancelación por caducidad solicitada, toda vez no resulta aplicable el artículo 82.5 de la Ley hipotecaria que se aplica a las condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado o a las hipotecas en garantía de obligaciones.

Como declara la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública, las condiciones resolutorias en los contratos de permuta no pueden ser objeto de cancelación por caducidad por su naturaleza más compleja, pues ni es aplicable el

artículo 82.5 LH, al no ser compraventas, ni el artículo 13 RH que sólo se refiere a la inscripción, no a la cancelación de estas condiciones resolutorias en permutas.

Por tanto para la cancelación se requiere el consentimiento de sus titulares o resolución judicial conforme al artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria: "Las inscripciones 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."

Si bien la cancelación por caducidad del artículo 82.5 LH no se aplica a las condiciones de las permutas si procede la del 210.8 LH cuyo ámbito de aplicación es mayor. pues incluye no Sólo hipotecas y condiciones resolutorias de compraventa con precio aplazado, sino también cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales (entre las que se encuentran las condiciones resolutorias en las permutas) y permite la cancelación cuando "hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía". En este sentido la Resolución de 2 de diciembre de 2015 plenamente aplicable al supuesto que examinamos, así como la Resolución de 21 de abril de 2016.

No habiendo transcurrido los plazos anteriormente citados, no procede la cancelación solicitada.

También es posible acudir a los procedimientos generales de los expedientes de liberación de cargas que regula el mismo artículo 210 LH.

Fundamento de Derecho.

Artículo 82, 210 Ley Hipotecaria.

Resolución de 2 de diciembre de 2015 y de 21 de abril de 2016 de la DGRN, hoy DGSJFP.

En su virtud,
Acuerda:

Suspender la cancelación interesada en el precedente documento por los motivos expuestos.

Contra la presente Calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Asunción Fernández Aguirre registrador/a de Registro Propiedad de Huércal-Overa a día once de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra las anteriores notas de calificación, don I. G. N., abogado, en nombre y representación de la entidad «Promociones Las Cañicas, S.L.», interpuso recurso el día 16 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. (...)

Tercero. Considera esta parte recurrente que la Sra. Registradora de la Propiedad de Huércal-Overa, dicho sea, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no ha tenido en cuenta la previsión contenida en el párrafo primero del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, así como la reciente Resolución de 9 de diciembre de 2024, de la DGSJyFP (BOE núm. 32, de 6 de febrero de 2025).

A mayor abundamiento, debemos señalar que, a criterio de este letrado, existe una suerte de laguna jurídica y falta de regulación legal en un supuesto material como el que nos incumbe.

En efecto, mientras que el artículo 82.5 LH tiene por objeto la cancelación de condiciones resolutorias en garantía de pago aplazado, ex. artículo 11 LH, y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, queda el precitado precepto vacuo de su aplicación al supuesto de condiciones resolutorias sobre contratos de permuta, al igual que el artículo 177 RH, en virtud de la repetida interpretación restrictiva que a tal efecto viene señalando esta Dirección General en Resoluciones de fechas 25 de marzo de 2014, de 2 de diciembre de 2015, de 21 de abril de 2016 y de 9 de diciembre de 2024, entre otras.

En consecuencia, para la cancelación de la condición resolutoria de un contrato de permuta no sería de aplicación el artículo 82.5 LH ni el artículo 177 del RH, debiendo remitirnos al artículo 210 LH, como bien indica la Sra. Registradora de Huércal-Overa y la propia DGSJyFP en Resolución de 9 de diciembre de 2024.

Ahora bien, el artículo 210 LH señala en su apartado octavo:

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Y la DGSJyFP en Resolución de 9 de diciembre de 2024, en su Fundamento de Derecho Quinto, dictaminó que:

No es tampoco de aplicación lo previsto en el párrafo primero de la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, pues en caso de que se considerase aplicable éste, uno de los requisitos que exige es que “no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulada reclamación judicial sobre su cumplimiento”.

Tal como se ha expuesto anteriormente, en este caso consta presentado en el Registro, y resulta por tanto de un asiento de presentación del mismo. una sentencia dictada en procedimiento instado por los cedentes para exigir la aplicación de la condición resolutoria establecida al haber incumplido los cesionarios las obligaciones por motivo de las cuales se pactó. A lo cual se añade el juego del principio hipotecario de prioridad, como se ha expuesto con anterioridad.

En una interpretación analógica y a contrario sensu, perfectamente dable en derecho y, analizando el caso que nos ocupa, en las fincas e inscripciones cuya cancelación se pretende del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa y respecto de la totalidad de las fincas, se dan las siguientes circunstancias:

1. Consta un dies a quo y un término para el cumplimiento de la obligación principal de entrega de viviendas y que es objeto de la condición resolutoria inscrita.

En efecto, todas las condiciones resolutorias, junto con su plazo de cumplimiento, fueron inscritas en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa el día 25 de octubre de 2006, en virtud de Escritura de Segregación de fincas autorizada por el Notario D. Mariano Expedito Gil Gil-Albaladejo de fecha 28 de septiembre de 2006 (...) la cual se remitía a las Escrituras de Permuta ya adjuntadas en este recurso y en la solicitud previa de cancelación registral (...)

Dicho dies a quo consta en la propia anotación registral de la Condición Resolutoria objeto de Cancelación, así como su duración, salvo los errores materiales ya advertidos por esta parte respecto a las fincas núms. 13.358 a 13.413 (...).

2. No consta inscrita registralmente anotación preventiva de demanda u otro asiento registral que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o

formulada reclamación judicial sobre su cumplimiento, de conformidad con la previsión contenida en la Regla 8.ª del artículo 210.1 LH.

Cuarto. En consecuencia, dentro de la normativa y la doctrina de esta Dirección General expuesta y que es de aplicación al caso que nos ocupa, se entiende perfectamente aplicable al supuesto material de fondo la Regla 8.ª del artículo 210.1 LH, por el cual: "(...) podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento".

Teniendo en cuenta que dicho término, así como su dies a quo, consta someramente prescrito, corresponde la estimación del presente recurso, con traslado de su resolución a la Sra. Registradora de Huércal-Overa, para que proceda a la cancelación de la condición resolutoria que grava las fincas registrales titularidad de mi representada, de conformidad con las alegaciones vertidas en el cuerpo de este escrito.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El artículo 324 LH permite el recurso frente a las calificaciones negativas de los Registradores de la Propiedad ante la DGSJyFP, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

Segundo. Legitimación. Esta parte está perfectamente legitimada para la interposición del presente recurso, en su condición de sujeto pasivo de la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad de Huércal-Overa, así como en su condición de titular de las fincas gravadas con la condición resolutoria cuya cancelación se pretende, al amparo de lo dispuesto en el artículo 325, apartado a) LH.

Tercero. Plazo. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el artículo 326 LH, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente y que figura en el encabezamiento de este escrito.

Cuarto. Normativa y doctrina.

A. Artículos 82 y 210 de la Ley Hipotecaria, y artículo 177 del Reglamento Hipotecario, así como análogos de aplicación.

B. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fechas 25 de marzo de 2014, de 2 de diciembre de 2015, de 21 de abril de 2016.

C. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de diciembre de 2024.

Y en virtud;

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que, habiendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto, en tiempo y forma, recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad de Huércal-Overa, en relación a la instancia de solicitud de cancelación de las condiciones resolutorias derivadas de los contratos de permuta que gravan las fincas 12.772, 12.777 y 13.358 a 13.413, todas ellas del término municipal de Zurgena, y que causaron las entradas núms. 1559/2025, 1560/2025 y 1561/2025, así como los Asientos 756, 757 y 758 del diario 2025 del meritado Registro de la Propiedad de Huércal-Overa y, previos los trámites legales de rigor, y con examen del fondo material del asunto, la normativa y doctrinas citadas en el cuerpo de este escrito, se dicte resolución, por la cual, con estimación de este recurso y modificando la calificación registral negativa, se acuerde proceder a la cancelación registral de las condiciones resolutorias que gravan las fincas 12.772, 12.777 y 13.358 a 13.413 de Zurgena, titularidad de mi mandante.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 21 de abril de 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 10, 11, 17, 20, 82 y 210 de la Ley Hipotecaria; 13 (en la parte vigente tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001), 58, 59, 177 y 353 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1978, 26 de abril de 2006, 20 de octubre de 2007, 15 de marzo de 2012, 6 de julio y 5 de septiembre de 2013, 25 de marzo de 2014, 2 de diciembre de 2015, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre y 8 de noviembre de 2018 y 6 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de diciembre de 2020, 19 de mayo y 10 de septiembre de 2021, 6 de julio y 28 de noviembre de 2022 y 9 de diciembre de 2024.

1. En el supuesto al que se refiere este expediente se presentan en el Registro de la Propiedad tres instancias mediante la cuales el representante de la sociedad dueña de determinadas fincas solicita, al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de una condición resolutoria -pactada en determinadas escrituras de permuta los días 4 de julio y 1 de septiembre de 2006- en garantía del cumplimiento por parte de la citada sociedad de su obligación de construir determinadas viviendas objeto de permuta y entregarlas en el plazo mencionado de doce meses.

La registradora suspende la cancelación solicitada porque, a su juicio, el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria se aplica a las condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado de compraventas o a las hipotecas en garantía de obligaciones, pero no a las condiciones resolutorias en los contratos de permuta, por su naturaleza más compleja. Por ello considera que para la cancelación de las condiciones resolutorias pactadas en la escritura calificada se requiere el consentimiento de sus titulares o resolución judicial conforme al párrafo primero del citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega que es aplicable la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, según el cual podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

2. 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 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.

En el supuesto de este expediente, no concurre ninguno de los supuestos previstos en este párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, pues no hay ninguna disposición legal que determine la extinción de la condición resolutoria pactada ni tampoco resulta del mismo título que se haya establecido un plazo de caducidad de la condición resolutoria. Debe tenerse en cuenta que no es lo mismo pactar este plazo de caducidad, que el hecho de que la obligación establecida a cargo de los cesionarios deba cumplirse en un determinado plazo.

3. Por otra parte, en relación con párrafo quinto del reiterado artículo 82 de la Ley Hipotecaria para llevar a cabo la cancelación de la condición resolutoria, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo según la cual debe distinguirse entre la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de compraventas y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación (ambos supuestos regulados en dicho artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria) y la cancelación de asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, que es un plazo de caducidad (opción, retroventa, retracto convencional, es decir, derechos de modificación jurídica), regulado en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario.

En el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas no podría aplicarse por analogía el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, ya que se trata de supuestos distintos (derechos de modificación jurídica y condiciones resolutorias en garantía de obligaciones de hacer y no hacer) y en ningún caso sería de aplicación el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, referido a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado, de estricta y restringida interpretación según este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de marzo de 2014), pues se trata de una norma excepcional frente al principio general que consagra el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero: para cancelar es necesario el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento en que se haya dado audiencia al mismo (artículos 24 de la Constitución y 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Consecuencia de todo ello es que ni el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, ni el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, son aplicables a las condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas a la del pago del precio.

Como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo en su Resolución de 2 de diciembre de 2015, respecto de la situación que se produce tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, entrada en vigor que se ha producido el día 1 de noviembre de 2015, en la nueva redacción del artículo 210.1, y en concreto, en su regla octava, párrafo segundo, se establece que «las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos

reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Esta nueva norma convive con la ya citada del artículo 82, párrafo quinto, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82, como se reseña a continuación.

En efecto, mientras que el artículo 82, párrafo quinto, limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el nuevo artículo 210 la extiende a «cualquier interesado».

Por otra parte, el artículo 82, párrafo quinto, tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil, como de hecho ha ocurrido con la reforma del artículo 1964.2 del Código Civil, relativo al plazo de prescripción de las acciones personales, modificado por la disposición final primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Además, el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210.1, regla octava, tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, dentro de cuyo ámbito puede incluirse otras condiciones resolutorias.

También existen diferencias entre el referido artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria y el 210.1, regla octava, de la misma ley, por cuanto el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dispone: «(...) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro (...)», mientras que el artículo 210.1, regla octava, presupone que no conste, al prevenir: «cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada (...)».

Así, sin pretender ser exhaustivos, el artículo 82, párrafo quinto, se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Por el contrario, el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

4. En el supuesto de este expediente, una vez inscrita en el Registro la citada condición resolutoria, su cancelación está sujeta a las reglas previstas en la legislación

hipotecaria conforme a la cual y como regla general para proceder a la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de escritura pública es preciso o bien otra escritura en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o resolución judicial firme en que así se acuerde (artículos 1, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, en cuanto a la posibilidad de cancelar la condición por prescripción o caducidad, tampoco procede, pues en el título en virtud del cual se constituyó y causó inscripción la condición resolutoria, nada se pactó en cuanto a una posible caducidad convencional de la misma.

No es tampoco de aplicación lo previsto en el párrafo primero de la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, pues es una norma aplicable a «las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse». Se trata de derechos respecto de los cuales se fija un plazo de caducidad para su ejercicio, mientras que en el régimen de la condición resolutoria pactada en la escritura calificada nada tiene que ver con tales derechos.

Podrá, no obstante, solicitarse la cancelación cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, sin perjuicio, todo ello, de poder acudir a los procedimientos generales de los expedientes de liberación de cargas que regula el mismo artículo 210 de la Ley Hipotecaria en las reglas primera a séptima del apartado 1.

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, 13 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.