

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

11709 *Resolución de 27 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Valladolid n.º 6, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Vicente Tenas Segarra, Notario de Mislata, contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Valladolid número 6, don Jorge Requejo Liberal, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 17 de noviembre de 2011 ante el notario de Mislata, don Joaquín Vicente Tenas Segarra, la entidad «Bilbao Bizkaia Kutxa» y los cónyuges don H. R. A. M. y doña B. N. N. concertaron un préstamo con garantía hipotecaria sobre la finca registral número 8.209. En la propia escritura se solicita -al amparo del artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, por haber transcurrido por exceso el plazo de caducidad de la acción personal pertinente-, la cancelación de una condición resolutoria a que se halla afecta la finca hipotecada, según el Registro de la Propiedad, en garantía del pago de setecientos treinta euros y diecinueve céntimos, por un plazo de cinco años a contar desde el día 24 de octubre de 1978, y que se encontraba constituida a favor de la mercantil que vendió a los hipotecantes.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6 copia auténtica de la escritura referida, la misma fue despachada en cuanto a la constitución de la hipoteca, si bien respecto de la solicitud de cancelación de la condición resolutoria se extendió la siguiente nota de calificación: «Se deniega la cancelación de la condición resolutoria constituida sobre la finca que se refiere el precedente documento, por no haber transcurrido el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción real derivada del derecho cuya cancelación se solicita. Hechos 1.-Se solicita la cancelación de una condición resolutoria constituida en garantía del pago del precio aplazado de la compra de la finca en un plazo que finalizó el 24 de octubre de 1983, y la acción prescribirá el 24 de octubre de 2013 y la cancelación por prescripción podrá solicitarse a partir del 24 de octubre de 2014. Fundamentos de Derecho 1.-El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». 2.-El artículo 82 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor: A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza

debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. 3.—El artículo 1.963 del Código Civil. Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años. 4.—Se trata de una acción real que grava a la finca cualquiera que sea su propietario por lo que no cabría aplicarle el plazo del artículo 1.964 del Código Civil y sí el 1.963 del mismo Cuerpo legal, y es así porque de esta manera, como garantía real, lo configuraron los otorgantes de la escritura de compraventa al amparo de lo que establece el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. El procedimiento de cancelación que contempla la reforma del artículo 82 de la Ley Hipotecaria se introduce como un modo extraordinario de cancelación cuando no concurra el consentimiento de los interesados o Sentencia judicial que así lo ordene, por eso es comprensible que se remita a los plazos de prescripción de las acciones que permiten la realización de las garantías, más largos siempre que las obligaciones garantizadas porque así lo ha querido el legislador. El último párrafo del artículo 37 de la Ley Hipotecaria establece la posibilidad de ejercicio de las acciones personales cuando no sea posible, en los casos que contempla, el ejercicio de la acción resolutoria. Y ello porque las acciones personales y su ejercicio son ajenas a la protección de terceros, no son susceptibles de ser inscritas en el Registro de la Propiedad, y solo podrán tener efectos en el mismo cuando en ese ejercicio se dice una Sentencia ordenando la cancelación de la garantía constituida. Por esa misma razón el artículo 82 se refiere al plazo de prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías y no dice el plazo de prescripción de las obligaciones garantizadas que es la interpretación que interesa el solicitante. 5.—En recurso interpuesto contra la calificación negativa en un supuesto semejante ante la Dirección General de los Registros y del Notariado con fecha 8 de marzo de 2004, ha transcurrido con exceso el plazo previsto por la ley para la resolución expresa, por lo que debe estimarse confirmada la calificación por silencio. Dada la naturaleza del defecto no cabe practicar anotación de suspensión. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguarda de los Tribunales. No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o se incompatible con el derecho inscrito. Para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior, el documento deberá otorgarse por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad. Salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro. Todo procedimiento de apremio sobre un derecho inscrito se sobreseerá en el instante en que conste en autos, por certificación del Registrador de la Propiedad, que dicho derecho consta inscrito a favor de persona distinta de aquella contra la cual se sigue el procedimiento. (arts. 1, 17, 20, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria). Se advierte a los interesados, que habida cuenta de la existencia de condiciones generales, el contrato objeto del precedente documento queda sujeto a los efectos de la Ley 7/98 de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación. Contra la presente calificación (...) Valladolid a dos de marzo del año dos mil doce El registrador de la Propiedad».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada al notario autorizante de la escritura el día 23 de marzo de 2012, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por éste en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6 el día 3 de abril de 2012, por el que alega: Primero.—Que la acción tiene carácter personal, cuando se reclama frente a quien está obligado con el reclamante, como consecuencia de un contrato, aunque el mismo consista en la compraventa de un inmueble inscribible en el Registro de la Propiedad; Segundo.—Que el artículo 1963 del Código Civil, establece que las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años, correspondiendo en definitiva a las acciones reales protectoras de derechos de idéntica condición que recaigan

sobre bienes inmuebles, encontrándose como tales las acciones protectoras del dominio, las de derechos protectores de derechos reales sobre cosas ajenas y las de los derechos a prestatarios que gravan con carga real un inmueble; Tercero.—Que el artículo 1964 del Código Civil establece que las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción, prescriben a los quince años; Cuarto.—Que la calificación objeto de recurso no hizo referencia alguna a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 23 de enero de 2008, en la que en relación a la prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita en una compraventa de inmuebles (artículos 11 y 82.5 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, y 1.504 del Código Civil), debe entenderse que el plazo es el de quince años. Dicho criterio fue mantenido en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre; y, Quinto.—Que, en consecuencia de todo lo expuesto, no existiría fundamento legal ni reglamentario alguno, al objeto de la negativa a la cancelación de la condición resolutoria de la finca objeto de la citada hipoteca, puesto que dicha condición es explícita en garantía del precio aplazado, de conformidad con el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, siendo en consecuencia una acción personal y no real, según resulta esta última de la calificación registral.

IV

El registrador emitió informe el día 18 de abril de 2012, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y señalando que el mismo argumento podría invocarse cuando se trata de obligaciones garantizadas con hipoteca, en las que de un lado corre el plazo de prescripción de la obligación (quince años) y de otro el de la hipoteca que la garantiza (veinte años), y sin embargo no se cuestiona la necesidad del trascurso de los veinte años para el cómputo de los plazos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria y para proceder a la práctica de la cancelación de la hipoteca por prescripción de la acción real hipotecaria. No se comprende bien, señala el registrador en su informe, que cuando se trata de una obligación personal garantizada mediante condición resolutoria entonces el plazo de prescripción haya de ser el de la obligación personal y no el derivado de su garantía real (el general de treinta años establecido por el artículo 1963 del Código Civil).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil; 2.1, 3, 11, 79.2 y 82.5 de la Ley Hipotecaria y 59, 173, 177, según redacción dada por Real Decreto 1867/1988, de 4 de septiembre, y 193.2 de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, 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; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001; y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992, 30 de mayo de 1996 y 23 de enero de 2008.

1. Pretendida la cancelación por caducidad de una condición resolutoria explícita inscrita sobre una determinada finca por un plazo de cinco años a contar desde el día 24 de octubre de 1978, el registrador deniega la misma por entender que no ha transcurrido el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción derivada del derecho cuya cancelación se solicita. Considera que se trata de una acción real sobre bien inmueble, que prescribe a los treinta años conforme a lo dispuesto en el artículo 1963 del Código Civil, y no de una acción personal que prescribiría a los quince años, como sostiene el recurrente sobre la base del artículo 1964 del Código Civil.

2. Dispone el artículo 82 de la Ley Hipotecaria que «a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y 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».

Sobre la interpretación de este precepto ya se pronunció esta Dirección General en Resolución de 23 de enero de 2008, en la que se estimó que el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita en la compraventa de bienes inmuebles en el ámbito del Derecho común (artículos 11 y 82.5 de la Ley Hipotecaria, 59 de su Reglamento y 1.504 del Código Civil) debe entenderse que es el de quince años.

3. Este criterio de entender que el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita es de quince años en el Derecho civil común, fue mantenido en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre. Dicho precepto fue declarado nulo por Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, pero por no respetar los plazos de prescripción de las acciones previsto en el Derecho civil propio de los territorios de Navarra y Cataluña; habiendo sostenido el mismo Tribunal, por el contrario, en su Sentencia de 24 de febrero de 2000, la legalidad del precepto para el Derecho común, señalándose la coincidencia de los plazos con los de la prescripción del artículo 1964 del Código Civil (fundamento de Derecho sexto).

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

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.