

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16314 *Resolución de 8 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 11, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Juan Escrivá Rubio, notario de Valencia, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 11, doña Ana Isabel Llosa Asensi, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Valencia, don Vicente Juan Escrivá Rubio, el día 22 de febrero de 2018, con el número 461 de protocolo, se solicitó la cancelación de condición resolutoria por el fallecimiento acreditado del acreedor en cuyo beneficio se constituyó dicha condición que grava la finca transmitida, a fin de asegurar la renta vitalicia a cambio de la cual dicho señor transmitió el 50% de la nuda de la propiedad a don A. y doña B. L. L. R. Se hacía constar que habían cumplido dichos señores con las obligaciones asumidas en la escritura en la que dicha condición resolutoria se formalizó, sin que del Registro de la Propiedad resultase inscripción o anotación alguna que lo impidiera, haciéndose constar así mismo que había transcurrido el plazo legal previsto para el ejercicio de la acción de reclamación correspondiente.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Vicente-Juan Escrivá Rubio, el día veintidós de Febrero del año dos mil dieciocho, bajo el número 461 de su protocolo, en la que se inserta diligencia de fecha veintiséis de Febrero del año dos mil dieciocho, que fue presentada nuevamente en esta Oficina, por Segarra Abogados y Economistas, S.L.P., según el asiento 1.871 del diario 30, se ha practicado con fecha de hoy, inscripción de extinción de usufructo y compraventa, en el Tomo 1.542, Libro 109 de la 5.ª Sección de Ruzafa, folio 80, Finca 1.049 de la 5.ª Sección de Ruzafa, Idufir/C.R.U. 46058000106194, inscripción 8.ª

Al margen de la inscripción practicada se han extendido tres notas de afección fiscal.

Se ha cancelado por caducidad una nota de afección fiscal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

No se ha hecho constar la referencia catastral, por no darse los criterios de identidad establecidos en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

A efectos de lo dispuesto en los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de Junio, se hace constar que la finca objeto de inscripción no está coordinada gráficamente con el Catastro.

No se ha iniciado el procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha finca por así solicitarse expresamente por el presentante en instancia que se acompaña, de fecha ocho de Junio del año dos mil dieciocho. Principio de Rogación. Artículos 9-letra b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales, y surten todos los efectos previstos en la Legislación Hipotecaria, en especial los determinados en los artículos 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. Se acompaña una nota simple de la finca, de conformidad con el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria.

En virtud de solicitud de inscripción parcial suscrita por el presentante en instancia que se acompaña, de fecha ocho de Junio del año dos mil dieciocho, se suspende la cancelación de la condición resolutoria solicitada en el título, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Consultados los Libros del Registro, de los mismos resulta que dicha finca está gravada con una condición resolutoria -cuya cancelación se solicita-, en garantía del pago de una renta vitalicia, por parte de Don A. L. R. y Doña B. L. L. R., o sus herederos/causahabientes, a Don J. V. A. A.

El citado Sr. A. A. falleció el día 15 de Diciembre de 2007, según certificado de defunción que se protocoliza en el título.

En el título presentado se solicita la cancelación de la referida condición resolutoria por haber acaecido el fallecimiento de Don J. V. A. A., y por haber transcurrido el plazo legal previsto para el ejercicio de la acción de reclamación correspondiente.

Fundamentos de Derecho:

La condición resolutoria cuya cancelación se solicita se constituyó en garantía del pago de una renta vitalicia a favor de Don J. V. A. A., por lo que para la cancelación de la misma, será necesario el consentimiento de su titular registral, en este caso, de sus herederos -previa acreditación de su condición de tales-, o resolución judicial, ex artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria.

En Resoluciones de fechas 2 de Diciembre de 2015, 21 de Abril de 2016 y 14 de Noviembre de 2016, la Dirección General de los Registros y del Notariado realiza un examen comparativo del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (introducido por la Ley 24/2001) y la regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria (según redacción dada por la Ley 13/2015), señalando las siguientes diferencias: a) mientras que el artículo 82 limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el artículo 210 la extiende a «cualquier interesado»; b) el artículo 82 tiene su fundamento en la figura de la prescripción, en concreto de la prescripción legal de las acciones, que puede variar según cuál sea la legislación civil, común o autonómica, aplicable, mientras que el artículo 210 regula un auténtico régimen de caducidad legal de los asientos; c) el artículo 82 se aplica exclusivamente a condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado e hipotecas, mientras que el artículo 210 se aplica, además, a cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales (entre las cuales cabe incluir condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas de la de pagar el precio aplazado de una compraventa); y d) el artículo 82 presupone que el plazo de cumplimiento de la obligación garantizada consta en el Registro, mientras que el artículo 210 presupone que no consta. Resultando de ello, que el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria se aplica a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del plazo aplazado de una compraventa, cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que haya transcurrido el plazo fijado por la legislación civil para la prescripción de las acciones nacidas de dichas garantías, o el más breve que a estos efectos hubiesen estipulado las partes, y siempre igualmente que dentro del año siguiente no resulte del Registro que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca; por contra, el artículo 210.8 de dicha Ley, se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo 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, siempre que hayan

transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Según Resolución de fecha 9 de Enero de 2015, relativa a la cancelación de condición resolutoria pactada en un contrato de vitalicio, la Dirección General afirma, entre otras cuestiones, que a la condición resolutoria pactada en este tipo de contratos no le es aplicable la posibilidad de cancelación por caducidad legal que prevé el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, al faltar el elemento esencial contemplado por este precepto, la existencia de un precio aplazado.

Además, y aún en el supuesto de entender aplicable el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, en el presente caso, y dado que el citado Sr. A. A. falleció el día 15 de Diciembre de 2007 -según certificado de defunción que se protocoliza en el título-, no ha transcurrido el plazo de prescripción de la acción resolutoria, ex. artículo 1.964 del C.C., Disposición Transitoria 5.ª de la Ley 42/2015, de 5 de Octubre, y artículo 1.939 del C.C.

Según resoluciones de la DGRN de fechas 23 de Enero de 2008 y 14 de Julio de 2010, a efectos de obtener la cancelación de una condición resolutoria por caducidad, al amparo del 82.5 de la Ley Hipotecaria, el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria, al tener dicha acción naturaleza personal, es el de 15 años previsto en el artículo 1.964 del Código Civil, hoy 5 años, si bien, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Disposición Transitoria 5.ª de la Ley 42/2015, de 5 de Octubre, y en el artículo 1.939 del C.C. antes citados.

Artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Artículo 1.964 del C.C. Disposición Transitoria 5.ª de la Ley 42/2015, de 5 de Octubre. Artículo 1.939 del C.C. Resoluciones de la DGRN antes citadas.

Y siendo dicho/s defecto/s subsanable/s, se suspende la cancelación de la condición resolutoria solicitada en el título. Contra esta calificación (...)

Valencia a veintinueve de Junio del año dos mil dieciocho (firma ilegible). Fdo. La Registradora.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Juan Escrivá Rubio, notario de Valencia, interpuso recurso el día 10 de agosto de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.—La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si se dan los requisitos necesarios para proceder a la inscripción de la cancelación de la condición resolutoria constituida en garantía de la renta vitalicia otorgada a favor de D. J. V. A. A.

En este sentido, esta parte considera procedente hacer una distinción entre dos aspectos jurídicos que sirven para resolver esta cuestión y que deben considerarse de forma conjunta. Por un lado, se debe analizar el régimen de prescripción de las acciones legales que se pueden interponer en caso de incumplimiento de este tipo de obligaciones (renta vitalicia) y por otro, se debe analizar qué artículo de la Ley Hipotecaria resulta de aplicación para solicitar la cancelación de este tipo de condiciones resolutorias.

(a) Régimen de prescripción de las acciones derivadas de la obligación de pago de una renta vitalicia.

Atendiendo al primero de los aspectos indicados, cabe destacar que la citada condición resolutoria se constituyó en garantía del cumplimiento de una renta vitalicia, que se regía por las siguientes normas: «- Será acreedor de la renta vitalicia Don J. V. A. A. - Serán deudores, con carácter solidario, de la renta vitalicia, Doña B. L. y Don A. L. R., y sus causahabientes, por cualquier título en la titularidad de las fincas transmitidas. - La renta se fija en la cantidad de diez mil pesetas mensuales (601,01 euros); pagadera cada mensualidad entre los días uno y cinco del propio mes, en el domicilio del señor A.

o en la forma que éste designe en cada momento. - Se pacta que el impago de dos rentas, sucesivas a alternativas, dará lugar a la resolución de este contrato, y la plena propiedad de las fincas transmitidas volverá a Don J. V. A. A., sin que tenga nada que devolver por el pago de las rentas ya percibidas a devengadas.»

En este sentido, tal y como indica la Sra. Registradora de acuerdo con lo dispuesto en las resoluciones de la DGRN de 23 de enero de 2008 y de 14 de julio de 2010, las acciones derivadas de la condición resolutoria tienen naturaleza personal y no real.

En este sentido, esta parte discrepa con la Sra. Registradora en lo que se refiere a la aplicación del artículo 1964 CC para determinar el plazo de prescripción de las obligaciones derivadas de una renta vitalicia pagadera por mensualidades como es en nuestro caso.

El artículo 1964 CC en lo que respecta al plazo de prescripción de las acciones personales establece que «las personales que no tengan señalado un término especial prescribirán a los quince» años. De la lectura de este artículo se desprende que el plazo de prescripción previsto en el mismo aplica de forma subsidiaria. Es decir, este plazo de prescripción es aplicable únicamente a aquellas acciones que no tengan previsto un régimen de prescripción propio. Por lo tanto, si de acuerdo con la naturaleza del negocio jurídico en cuestión, este tuviera un plazo de prescripción distinto, le sería de aplicación ese otro plazo.

Así, la obligación garantizada con la condición resolutoria objeto del presente recurso, se trata de una renta de seiscientos euros, pagadera mensualmente a D. J. V. A. A. hasta el momento de su fallecimiento. El plazo de prescripción de las acciones que se derivan del incumplimiento de este tipo de rentas vitalicias o contratos vitalicios se ha englobado por la doctrina y por la jurisprudencia en el artículo 1966 del CC en su apartado 3 ya que la característica general de este tipo de obligaciones es que «comportan prestaciones periódicas y periodos de ejecución de cada prestación de duración anual o inferior al anual».

En este sentido, el Tribunal Supremo ha aplicado esta misma premisa, considerando que el plazo de prescripción de las rentas devengadas como consecuencia de un usufructo vitalicio prescribe a los cinco años «ya que se trata de un pago que se hace por meses y el artículo 1966,3.º, del Código civil prevé la prescripción quinquenal en tal caso» (STS 713/2006 de 30 Jun. 2006, Rec. 4602/1999).

De la misma manera, las Audiencias Provinciales han aplicado esta regla para rentas periódicas derivadas de contratos vitalicios indicando que es doctrinalmente admitido, de modo pacífico, que el artículo 1966 del CC establece una prescripción más breve (quinquenal) que la normal para el cumplimiento de determinadas obligaciones, cuya característica es la periodicidad. Así, «la «ratio» que preside la aplicación del plazo de prescripción quinquenal del artículo 1966 del Código Civil reside en la idea de la periodicidad, entendiéndose por periodicidad la existencia de una separación temporal entre varias prestaciones, cuyos vencimientos son sucesivos y se encuentran distanciados por unidades de tiempo fijas y constantes (también se ha resaltado, por la jurisprudencia, la nota de periodicidad en el pago, respecto a la aplicación del plazo de prescripción quinquenal del artículo 1966 del Código Civil así en las sentencias de la Sala 1.ª del T.S.: 31-diciembre-1985, R.J. Ar. 6625, F.D. tercero; 30-noviembre-1981, considerando segundo)» (SAP de Madrid 323/2010, de 22 de junio, SAP Salamanca, Sentencia 34/2014 de 18 Feb. 2014, Rec. 409/2013 o SAP Alicante, Sección 5.ª, Sentencia 194/2014 de 17 Jun. 2014, Rec. 33/2014, entre otras).

Las menciones a las resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado a las que hace referencia la Sra. Registradora en este aspecto (de fecha 23 de enero de 2008 y 14 de julio de 2010) no son aplicables para el presente caso en la medida en que no se tratan de rentas vitalicias u obligaciones pecuniarias con pagos periódicos sino que se tratan de compraventas con precio aplazado, obligaciones a las que no aplica el artículo 1966 CC y, por no tener uno más específico, el plazo de prescripción que les resulta aplicable es el previsto en el artículo 1964 CC.

A la luz de lo anterior y en aplicación del artículo 1966 CC, el plazo de prescripción de las obligaciones derivadas de una renta vitalicia pagadera por mensualidades es de cinco años. Por lo tanto, en la medida en que las rentas devengadas a favor de D. V. A. A. tenían naturaleza vitalicia, la última renta debió satisfacerse entre los días 1 a 5 de diciembre de 2007. Aplicando la regla de prescripción de los cinco años indicada, las acciones derivadas de un eventual incumplimiento en el pago de las rentas habrían prescrito en diciembre de 2012.

Al fallecimiento del Sr. A. A., las obligaciones derivadas de la renta vitalicia otorgada a su favor quedaron extinguidas. Siendo que la condición resolutoria objeto de la presente era una garantía para el cumplimiento del pago de la renta vitalicia otorgada a favor del Sr. A. A., al extinguirse la obligación principal (por fallecimiento del beneficiario de las rentas) y al prescribir las acciones para exigir el eventual incumplimiento de las citadas obligaciones sin que haya constancia de haberse interpuesto demanda alguna para exigir su cumplimiento, la condición resolutoria (como obligación accesorio) deberá extinguirse por no tener nada que garantizar.

(b) Régimen normativo aplicable para la cancelación registral de la condición resolutoria

En este punto, cabe destacar que, de acuerdo con lo indicado en la nota de calificación de la Sra. Registradora, Ley Hipotecaria prevé varios sistemas de cancelación registral de derechos inscritos sobre una finca registral que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción. En este punto, nos centraremos en los dos artículos a los que hace referencia la nota de calificación, a saber: el artículo 82.5 y el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

En lo que se refiere al artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, la Sra. Registradora manifiesta que, de acuerdo con la resolución de fecha de 9 de enero de 2015, «la cancelación de condición resolutoria pactada en un contrato vitalicio... para este tipo de contratos no le es aplicable la posibilidad de cancelación por caducidad legal que prevé el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria al faltar el elemento esencial contemplado por este precepto, la existencia de un precio aplazado».

Si bien es cierto que no hay un precio aplazado «stricto sensu» cabe destacar que la renta vitalicia sí que tiene una fecha en la que la obligación se extinguió, que fue la fecha de fallecimiento del Sr. A. A. Fecha de la que sí que tiene constancia el Registro de la Propiedad dado que en la escritura objeto de la calificación que se impugna se aportó el certificado de defunción y fue el motivo por el que se consolidó el pleno dominio en los nudo propietarios.

A diferencia del supuesto analizado en la citada Resolución de fecha 9 de enero de 2015 (que se estaba analizando si el plazo previsto en el título era un plazo de duración del derecho y de caducidad del asiento cuando todavía las acciones legales no habían prescrito), en el presente caso, las acciones para el ejercicio de la condición resolutoria han quedado extinguidas. Teniendo en cuenta los plazos de prescripción indicados en el punto anterior, si aplicásemos el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria el asiento podría cancelarse por caducidad por haber prescrito la acción en diciembre de 2012.

Si, acudimos al régimen previsto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, más concretamente a su apartado número 8, debe destacarse que hay dos párrafos que contienen dos reglas de cancelación por caducidad de los asientos distinguiendo si el Registro tenía constancia del momento en que pudo ejercitarse el derecho inscrito o no.

Si atendemos a la regla prevista en el primer párrafo del apartado 8 del citado artículo, se prevé la posibilidad de cancelar, a instancia de cualquier interesado, las inscripciones relativas a «cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica» (donde entendemos que se debería encuadrar cualquier tipo de condición resolutoria) «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 derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial por su incumplimiento».

De la aplicación de este apartado resulta que, la obligación garantizada por la condición resolutoria se extinguió en el momento del fallecimiento de D. J. V. A. A., es decir, el 15 de diciembre de 2007. Las acciones para exigir el cumplimiento del pago de la renta vitalicia y la ejecución de la condición resolutoria prescribieron a los cinco años por aplicación del artículo 1966 CC. Por lo tanto, el 15 de diciembre de 2012 se cumple el requisito del vencimiento del término en que pudieron ejercitarse las acciones de reclamación de la renta vitalicia y de la ejecución de la condición resolutoria que la garantizaba.

Además, para que aplique este párrafo, (a) deben haber transcurrido cinco años desde el día del vencimiento del término indicado: es decir, el 15 de diciembre de 2017; y (b) no deben constar inscritas o al margen anotaciones preventivas de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial por su incumplimiento: no constando ninguna. Siendo que la fecha en la que se solicitó la cancelación del asiento es posterior a 15 de diciembre de 2017 y que no hay ningún tipo de anotación de las indicadas anteriormente, resultaría de plena aplicación lo previsto en el citado artículo 210 de la Ley Hipotecaria y, por tanto, procedería la cancelación de la condición resolutoria por caducidad del asiento.

El segundo párrafo del artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria, hace referencia al supuesto de caducidad de los asientos registrales «cuando no conste en el registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada».

La Sra. Registradora ha hecho referencia a varias resoluciones que analizan el contenido de su segunda parte. En este punto, cabe destacar que pese a que la Sra. Registradora no lo mencione expresamente en su calificación, parece intuirse que de la interpretación y de las referencias que indica en su resolución, la Sra. Registradora es de la opinión que resulta de aplicación este apartado y por tanto, que los plazos de caducidad de los asientos serán de 20 años a contar desde el 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.

Este supuesto tampoco sería de aplicación para nuestro caso puesto que el Registro sí que tiene constancia de la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada que no es otra que la fecha de fallecimiento del Sr. A. A. y por tanto, tenía conocimiento del término para el ejercicio de las acciones derivadas de su incumplimiento y ejecución de la condición resolutoria objeto del presente. Por lo tanto, aplicaría la regla prevista en el párrafo primero del apartado 8 antes indicado. Además, debe tenerse en cuenta que una de las funciones principales del Registro de la Propiedad es reflejar la situación jurídica de los operadores económicos en aras de conservar la seguridad jurídica de los operadores. Por lo tanto, la regla de caducidad de los asientos prevista en el segundo párrafo se debería interpretar de manera subsidiaria ya que los periodos de caducidad previstos en los mismos son muy amplios.

Finalmente, destacar que admitir que al amparo del artículo 82 y 210 de la LH, no puede cancelarse una condición resolutoria que garantiza una obligación cuyo cumplimiento no puede exigirse por haber prescrito su acción es contrario al principio de seguridad jurídica y a la propia ratio de existencia del Registro de la Propiedad dado que éste estaría publicando una situación jurídica diametralmente opuesta la realidad; y es que mientras en la realidad jurídica la acción para exigir el cumplimiento estaría prescrita, y así lo reconocería cualquier Tribunal de Justicia si un ciudadano le pidiera amparo, el Registro publicaría una «apariencia de realidad» en la que podría confiar un tercero, y esto carece de toda lógica jurídica. El Registro de la Propiedad no puede publicar que subsiste una acción para reclamar el cumplimiento de una obligación cuando esa acción está prescrita, y si lo hace estaría dinamitando no sólo los principios sobre los que se asienta la propia institución registral sino también nuestro sistema de seguridad jurídico preventiva que es uno de los más perfectos que existe, pues su última función es dar seguridad a quien confía en él, y con dicha publicidad estaría haciendo lo

contrario, generar la duda jurídica en quien confía en el Registro porque es impensable, no sólo para un operador jurídico sino también para cualquier persona ajena al mundo del derecho, que si la acción esta prescrita el Registro publique la subsistencia de la obligación.

Segundo.—Artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

Tercero.—El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y remitió las actuaciones a este Centro Directivo para su resolución mediante escrito de fecha 20 de agosto de 2018.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 42, 82 y 210 de la Ley Hipotecaria; 1939 y 1964 del Código Civil; 177 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria quinta de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y 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, 9 de enero y 2 de diciembre de 2015, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016 y 25 de octubre de 2018.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de cancelar, por razón de caducidad, una condición resolutoria inscrita, en garantía del cumplimiento de un contrato de vitalicio consistente en la entrega de determinados bienes o derechos a cambio del deber de cuidado y asistencia durante la vida del alimentado. En dicho acuerdo contractual, otorgado en escritura pública y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, quedó establecida la condición resolutoria para el caso de incumplimiento de la mencionada obligación de cuidado y asistencia de la transmitente de los bienes en cuestión.

La registradora afirma que, para la cancelación de la referida condición resolutoria, es necesario el consentimiento del titular registral o sus herederos o en su defecto resolución judicial.

2. 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 el 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 produjo el día 1 de noviembre de 2015, en la nueva redacción del artículo 210, 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, 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, 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, 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, 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 (lo que no ocurre en el presente caso ya que dicha fecha no es otra que la fecha del fallecimiento del titular), 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.

No cabe, por tanto en el presente caso, la cancelación de la condición resolutoria sin el consentimiento del titular registral o de sus herederos, o en su defecto, resolución judicial que así lo ordene conforme al artículo 82, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria.

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, 8 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.