

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12870** *Resolución de 6 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Almonte, por la que se suspende la solicitud de cancelación por instancia privada de una condición resolutoria inscrita.*

En el recurso interpuesto por don C. D. O., en nombre y representación de la mercantil «Apartamentos La Cancela del Rocío, SL» y como administrador único de la mercantil «Urbanización Molino de Viento, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Almonte, doña María de los Reyes Muñiz Grijalvo, por la que se suspende la solicitud de cancelación por instancia privada de una condición resolutoria inscrita.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Almonte el día 7 de febrero de 2022 por don C. D. O. –cuya firma aparece debidamente legitimada por el notario de Madrid, don Ángel Almoguera Gómez, con fecha 8 de febrero de 2022–, en nombre y representación de las entidades «Apartamentos La Cancela del Rocío, SL», actual titular registral de las fincas que se dirán, y «Urbanización Molino de Viento, SL», entidad que constituyó condición resolutoria a favor de la también entidad «Costa de Mala Lanzarote Comala, SA», se solicitaba la cancelación de la referida condición resolutoria constituida sobre las fincas registrales número 35.797, 35.799, 35.801, 35.803 y 35.805 de Almonte, que actualmente son las registrales 38.787, 38.789, 38.791, 38.793 y 38.795 del mismo término municipal.

II

Presentada el día 15 de febrero de 2022 dicha instancia en el Registro de la propiedad de Almonte, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Reyes Muñiz Grijalvo, registradora de la Propiedad de Almonte y su partido, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, notifico la siguiente calificación negativa:

Hechos.

Con fecha 15 de febrero de 2022, por haberse recibido por correos y remitida por la entidad Apartamentos La Cancela del Rocío, SL, se presentó instancia suscrita en Madrid el día 8 de febrero de 2022, por don C. D. O. –cuya firma aparece debidamente legitimada por el Notario de Madrid don Ángel Almoguera Gómez, con fecha 8 de febrero de 2022–, en nombre y representación de las entidades Apartamentos La Cancela del Rocío, SL, actual titular registral de las fincas que se dirán, y Urbanización Molino de Viento, SL, entidad que constituyó condición resolutoria a favor de la también entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, en virtud de la cual se solicita la cancelación de la referida condición resolutoria constituida sobre las fincas registrales 35797, 35799, 35801, 35803 y 35805 de Almonte, que actualmente son las registrales 38787, 38789, 38791, 38793 y 38795 del mismo término municipal, causando en este Registro de la Propiedad el asiento de presentación número 1819 del tomo Diario 187.

Dicha condición resolutoria, que fue pactada en la escritura otorgada en Madrid el día 13 de agosto de 2009, ante el Notario don Ángel Almoguera Gómez, número 3507 de protocolo, e inscrita en este Registro de la Propiedad con fecha 11 de septiembre de 2009, es del tenor literal siguiente: "IV. Condición resolutoria. Hace constar la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, que, en relación a las obras pendientes de realizar en el complejo turístico de que forman parte las fincas descritas en la presente escritura, es titular de la subvención concedida por la Delegación de Huelva de Turismo, Comercio y Deportes de la Junta de Andalucía, en fecha 13 de febrero de 2009, bajo el número de expediente ITPEXPO2 TU21012008/000002, que financia, en parte, las obras a realizar en dicho complejo, expediente de subvención que, por ser conocido por los contratantes, se excusa de reseñar. Que, de la parte de la subvención pendiente aún de recibir, dos tercios de la misma se corresponden con obras realizadas por la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, pendientes de la pertinente comprobación por la Administración, y, en consecuencia, dicha parte de la subvención corresponde percibirla a esta sociedad; el resto de la subvención por percibir corresponderá dos terceras partes a la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, y el resto, esto es, una tercera parte, a la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI). En garantía de la obligación de realizar tales obras, asumida en el documento que se inscribe por la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), frente a la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, ambas partes constituyen condición resolutoria explícita sobre las fincas registrales 35797, 35799, 35801, 35803 y 35805 –actualmente las registrales 38787, 38789, 38791, 38793 y 38795 del mismo término municipal–, y cuya propiedad se ha transmitido a la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), por la presente escritura. Caso de que la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), no realice las obras citadas en la forma y plazos convenidos con la Administración, la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, recuperará el pleno dominio de las fincas que se indican en el párrafo anterior, sin más cargas que las que pesen sobre las mismas en el momento actual y, por supuesto, libres de la hipoteca a favor de la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), que actualmente las grava, esto último, en concepto de indemnización de los daños y perjuicios que, por tal incumplimiento, se han causado a la citada entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA Si la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), transmite a tercero alguna de las fincas adquiridas por la presente escritura, deberá asegurar con el mismo la realización de las obras que se dicen en este párrafo y en la forma en el mismo indicada, asumiendo dicha parte adquirente la realización de las mismas en tales términos; caso contrario, podrá la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, actuar el contenido de la cláusula resolutoria antes prevista en relación a la totalidad de las fincas gravadas con la misma. Para cancelar la condición resolutoria explícita pactada, además de utilizar los medios ordinarios al respecto, podrá hacerse sólo por la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), presentando en el Registro de la Propiedad de Almonte la certificación librada por el organismo concedente de la subvención antes citada, por la que se reconozca la ejecución total de las obras subvencionadas y el pago total de dicha subvención. Los gastos, impuestos y aranceles, devengados por el presente otorgamiento serán satisfechos por los interesados por los contratantes conforme a lo establecido en la Ley. La condición resolutoria explícita, se extiende sobre las fincas 35805, 35803, 35801, 35799, y 35797, que actualmente son las registrales 38787, 38789, 38791, 38793 y 38795 del mismo término municipal, quedando cada una de las fincas respondiendo de sesenta mil euros (60.000,00) de principal, un 20 % de su principal de intereses de demora y un 20 % de su principal para costas y gastos. La entidad Urbanización Molino de Viento, SL, se obliga a construir las obras citadas en el plazo fijado por la administración, es decir, a fecha 13 de octubre de 2010, o en un plazo superior correspondiente a una prórroga de duración no inferior a dieciocho meses sobre la fecha antes citada. La entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, se compromete a solicitar y obtener de la administración la citada prórroga. Transcurrido este último plazo de prórroga sin haber construido las edificaciones pendientes, la entidad Costa de

Mala Lanzarote Comala, SA, recupera el pleno dominio de las fincas que se indican en el párrafo anterior. Si en el periodo fijado hasta el día 13 de octubre de 2010, la entidad Urbanización Molino de Viento, SL, no hubiera realizado las obras y la solicitud de prórroga tramitada por la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, no fuese concedida, la entidad Urbanización Molino de Viento, SL, quedará relevada de su obligación de construir en plazo alguno, no asumiendo ninguna responsabilidad derivada de dicho acto, y se cancelará la condición resolutoria. Dicha condición resolutoria quedará cancelada a todos los efectos mediante la presentación del acta notarial acreditativa del inicio de dichas obras, por el medio que las partes consideren necesarios".

A la instancia que se califica por medio de la presente, se acompaña copia compulsada de la Resolución sobre cambio de titularidad de beneficiario de subvención de Turismo, de fecha 2 de marzo de 2011, firmada por doña R. B. A., Delegada Provincial de Huelva de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía, en virtud de la cual no se autoriza el cambio de beneficiario de la subvención concedida a la entidad transmitente, Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, en favor de la entidad Urbanización Molino de Viento, SL, ni se concede la prórroga de un año para finalizar las actuaciones que fueron objeto de la subvención, debido a una serie de incumplimientos y negligencias por parte de la citada entidad transmitente.

#### Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 82, 210 y 222 de la Ley Hipotecaria, 354 de su Reglamento, y Resoluciones de la DGSJFP de fechas 21 de abril y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2018 y 19 de mayo de 2019.

En el caso que nos ocupa se trata de una obligación no en garantía de precio aplazado, sino de una obligación de hacer, esto es, realizar obras pendientes de terminar en el complejo turístico del que forman parte las fincas registrales reseñadas en los hechos de la presente, así como la solicitud a la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía, de un cambio en el titular de la subvención que se destinará a terminar tales obras pendientes.

Para cancelar dicha condición resolutoria, se pactó en la escritura en la que se constituyó, que podría solicitarse exclusivamente su cancelación por la entidad Urbanización Molino de Viento, SL, presentando en el Registro de la Propiedad de Almonte, la certificación librada por el Organismo concedente de la subvención antes citada, por la que se reconozca la ejecución total de las obras subvencionadas y el pago total de dicha subvención, sin que se acredite que dichas obras han sido terminadas ni la subvención reconocida en favor de la entidad adquirente. Tampoco se acompaña, siquiera, el Acta Notarial acreditativa del inicio de las obras, tal y como se pactó al constituirse la condición resolutoria cuya cancelación se solicita mediante el documento que se califica por la presente.

En el presente caso nos encontramos, por tanto, ante la solicitud de cancelación de una condición resolutoria pactada para garantizar una serie de obligaciones distintas a la del pago del precio.

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la regla general para proceder a la cancelación de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, requiere el consentimiento en escritura pública del titular registral a cuyo favor se practicó el derecho, en este caso, la condición resolutoria, o, en su defecto, resolución judicial firme.

En el presente caso no se produce dicho consentimiento, y la cancelación automática pactada y anteriormente reseñada, requería necesariamente que se aportara certificación librada por la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía, por la que se reconozca la ejecución total de las obras subvencionadas, así como el pago total de dicha subvención, certificación que no se aporta.

La entidad transmitente, Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, recuperaría las fincas registrales sobre las que se constituyó la condición resolutoria, si en el periodo fijado hasta el día 13 de octubre de 2010, la entidad Urbanización Molino de Viento, SL, no hubiese realizado las obras y la solicitud de cambio en la titularidad de la subvención no fuese concedida.

La condición resolutoria quedaría cancelada de oficio, a todos los efectos, mediante la presentación en el Registro de la Propiedad de Almonte, del Acta Notarial acreditativa del inicio de las obras en dicho plazo, extremo que tampoco se acredita.

No es posible, tampoco, cancelar la condición resolutoria por la vía legal de la caducidad prevista en los artículos 82.5 de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento, ya que es criterio reiterado de la DGSJFP, en Resoluciones como las de fechas 25 de marzo de 2014, 2 de diciembre de 2015 y 25 de octubre de 2018, que debe distinguirse entre cancelaciones de condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado y en garantía de cualquier otra clase de obligación, no siendo aplicable para las segundas, por analogía, lo dispuesto en los artículos 82.5 de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento.

Es, pues, requisito para proceder a cancelar la condición resolutoria en garantía de la obligación de hacer que nos ocupa, que la sociedad titular de la misma preste su consentimiento en escritura pública, ya que no se cumplen los requisitos pactados en la escritura pública en la que se constituyó; no puede practicarse la cancelación con el solo consentimiento de la entidad obligada y adquirente, Urbanización Molino de Viento, SL, por no acompañarse la documentación que se pactó al constituirse la condición resolutoria, esto es, la certificación de la administración autonómica en la que se reconozca por el organismo concedente la ejecución total de las obras subvencionadas y el pago total de dicha subvención.

Podría, por intentar alguna solución que no implique acudir al necesario consentimiento de la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, pensar en aplicar el párrafo 2.º del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, pero, en la actualidad, ninguno de los dos plazos previstos en el citado artículo han transcurrido.

Acuerdo.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se suspende la práctica de los asientos solicitados, en tanto no se proceda a la subsanación de los defectos antes indicados, bien aportando la certificación de la administración autonómica pactada al constituirse la condición resolutoria, bien prestando el consentimiento en escritura pública la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA.

De acuerdo con el Artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la última notificación que se practique de esta calificación.

Contra la presente nota de calificación: (...).

Almonte a 9 de marzo de 2022. La registradora (firma ilegible) Fdo. Reyes Muñiz Grijalvo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. D. O., en nombre y representación de la mercantil «Apartamentos La Cancela del Rocío, SL» y como administrador único de la

mercantil «Urbanización Molino de Viento, SL», interpuso recurso el día 13 de abril de 2022 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. Establece el artículo 326 de la LH en cuanto al contenido mínimo de los recursos contra calificaciones del registro que:

"El escrito del recurso deberá expresar, al menos:

- a) El órgano al que se dirige el recurso.
- b) El nombre y apellidos del recurrente y, en su caso, cargo y destino del mismo.
- c) La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho.
- d) Lugar, fecha y firma del recurrente y, en su caso, identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- e) En el supuesto de presentación en los términos previstos en el artículo 327 párrafo tercero de la presente ley, deberá constar el domicilio del Registro del que se recurre la calificación del Registrador, a los efectos de que sea inmediatamente remitido por el órgano que lo ha recibido a dicho Registrador.

El cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (...)."

Segunda. Que la entidad mercantil Umovi, SL, adquirió, mediante escritura de dación en pago de deuda de fecha 13 de agosto de 2009, otorgada ante el Notario de Madrid, don Ángel Almoguera Gómez, bajo el número 3.507 de su protocolo general, la propiedad de distintas fincas resultantes de la división horizontal de la finca registral núm. 26.034 del registro de la propiedad de Almonte.

Dicha adquisición se realizó de la sociedad mercantil "Costa de Mala Lanzarote Comala, SA".

La sociedad Apartamentos La Cancela del Rocío, SL, actual propietaria de las fincas especiales que después se dirán, adquirió la propiedad de las mismas mediante escritura de dación en pago de deudas de fecha 22 de marzo de 2014, otorgada ante el notario de Albacete don José Manuel Ramírez López bajo el número 524 de su protocolo general.

Sobre determinadas fincas, que después se dirán, se estableció escritura de fecha 13 de agosto de 2009, la condición resolutoria explícita que se incorporaba en la cláusula quinta de la referida escritura y que se transcribe a continuación:

"Quinta. Hace constar 'Costa de Mala Lanzarote Comala, SA' que, en relación a las obras pendientes de realizar en el complejo turístico de que forman parte las fincas descritas en la presente escritura, es titular de la subvención concedida por la Delegación de Huelva de Turismo, Comercio y Deportes de a [sic] Junta de Andalucía en fecha 13 de Febrero de 2.009, bajo el número de expediente ITPEXP02 TU2101 2008/000002, que financia, en parte, las obras a realizar en dicho complejo; expediente de subvención que, por ser conocido por los contratantes, se excusa de reseñar. Que, de la parte de la subvención pendiente aún de recibir, dos tercios de la misma se corresponden con obras realizadas por 'Costa de Mala Lanzarote Comala, SA', pendientes de las pertinentes comprobaciones por la Administración, y, en consecuencia, dicha parte de la subvención corresponde percibirla a esta sociedad; el resto de la subvención por percibir corresponderá 2/3 partes a la Entidad Comala, SA Y el resto esto es, 1/3 parte a la Entidad Urbanización Molino de Viento, SL (Umovi).

En garantía de la obligación de realizar tales obras, aquí asumida por 'Urbanización Molino de Viento, SL (Umovi)' frente a 'Costa de Mala Lanzarote Comala, SA' ambas partes constituyen condición resolutoria explícita sobre las fincas que luego se indican y cuya propiedad se ha transmitido a 'Urbanización Molino de Viento, SL (Umovi)' por la presente escritura, solicitando del Sr. Registrador de la Propiedad la constancia expresa de la misma en los Libros a su cargo. Caso de que 'Urbanización Molino de Viento, SL (Umovi)' no realice las obras citadas en la forma y

plazos convenidos con la Administración, 'Costa de Mala Lanzarote Comala, SA' recuperará el pleno dominio de las fincas que se indican en el párrafo anterior, sin más cargas que las que pesen sobre las mismas en el momento actual y, por supuesto, libres de la hipoteca a favor de 'Urbanización Molino de Viento, SL (Umovi)' que actualmente las grava, esto último, en concepto de indemnización de los daños y perjuicios que, por tal incumplimiento, se han causado a la citada 'Costa de Mala Lanzarote Comala, SA', Si 'Urbanización Molino de Viento, SL (Umovi), SL' transmite a tercero alguna de las fincas adquiridas por la presente escritura, deberá asegurar con el mismo la realización de las obras que se dicen en este párrafo y en la forma en el mismo indicado, asumiendo dicha parte adquirente la realización de las mismas en tales términos, caso contrario, podrá 'Costa de Mala Lanzarote Comala, SA' actuar el contenido de la cláusula resolutoria antes prevista en relación a la totalidad de las fincas gravadas con la misma. Para cancelar la condición resolutoria explícita pactada, además de utilizar los medios ordinarios al respecto, podrá hacerse sólo por 'Urbanización Molino de Viento, SL (Umovi), SL' presentando en el Registro de la Propiedad de Almonte la certificación librada por el organismo concedente de la subvención antes citada, por la que se reconozca la ejecución total de las obras subvencionadas y el pago total de dicha subvención. Los gastos, impuestos y aranceles, devengados por el presente otorgamiento serán satisfechos por los interesados por los contratantes conforme a lo establecido en la Ley.

La condición resolutoria explícita, se extiende sobre las fincas 35805, 35803, 35801, 35799, y 35797, quedando cada una de las fincas respondiendo de sesenta mil euros (60.000,00) de principal, un 20% de su principal de intereses de demora y un 20% de su principal para costas y gastos. Umovi, SL se obliga a construir las obras citadas en el plazo fijado, por la administración, es decir a fecha 13 de octubre de 2010, o en un plazo superior correspondiente a una prórroga de duración no inferior a 18 meses sobre la fecha antes citada. La empresa Comala, SA se compromete a solicitar y obtener de la administración la citada prórroga. Transcurrido este último plazo de prórroga sin haber construido las edificaciones pendientes, la empresa Comala, SA recupera el pleno dominio de las fincas que se indican en el párrafo anterior. Si en periodo fijado hasta el 13 de Octubre de 2010 la empresa Umovi no hubiera realizado las obras y la solicitud de prórroga tramitada por Comala, SA no fuese concedida, la empresa Umovi, SL quedara relevada de su obligación de construir en plazo alguno, no asumiendo ninguna responsabilidad derivada de dicho acto, y se cancelara la condición resolutoria.

Dicha condición resolutoria quedará cancelada a todos los efectos mediante la presentación del acta notarial acreditativa del inicio de dichas obras, por el medio que las partes consideren necesario."

Las cinco fincas sobre las que recae la condición resolutoria anteriormente mencionada son las siguientes:

Finca 1. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte, al Tomo 2.014, Libro 612, folio 25, finca número 35.797.

Finca 2. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte, al Tomo 2.014, Libro 612, folio 28, finca número 35.799.

Finca 3. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte, al Tomo 2.014, Libro 612, folio 31, finca número 35.801.

Finca 4. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte, al Tomo 2.014, Libro 612, folio 34, finca número 35.803.

Finca 5. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte, al Tomo 2.014, Libro 612, folio 37, finca número 35.805.

Actualmente las fincas afectadas por la condición resolutoria son las que se detallan en la copia simple que se acompañó a la instancia presentada (...) y que se relacionan a continuación.

Finca 1. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte, al Tomo 2.134, Libro 690, folio 170, finca número 38.787.

Finca 2. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte, al Tomo 2.134, Libro 690, folio 172, finca número 38.789.

Finca 3. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte, al Tomo 2.134, Libro 690, folio 174, finca número 38.791.

Finca 4. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte, al Tomo 2.134, Libro 690, folio 176, finca número 38.793.

Finca 5. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte, al Tomo 2.134, Libro 690, folio 178, finca número 38.795.

Tercera. Que, en función de lo establecido en dicha cláusula y dictada resolución de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía, de fecha 2 de marzo de 2.011, que igualmente se adjuntaba a la instancia, se procedía a la denegación de la prórroga solicitada para la ejecución de las obras subvencionadas y de las que traía cuenta la condición resolutoria, por lo que de acuerdo a la regulación de la misma, procede la cancelación formal de dicha condición resolutoria.

"... Si en periodo fijado hasta el 13 de octubre de 2010 la empresa Umovi no hubiera realizado las obras y la solicitud de prórroga tramitada por Comala, SA no fuese concedida, la empresa Umovi, SL quedará relevada de su obligación de construir en plazo alguno, no asumiendo ninguna responsabilidad derivada de dicho acto, y se cancelara la condición resolutoria..." (...).

Cuarta. De la redacción de la cláusula donde se constituye la condición resolutoria, se desprenden datos fundamentales para entender que la condición resolutoria debe ser cancelada con la mera constatación de la inexistencia de la prórroga que Comala, SA se obligaba a obtener.

En efecto, de la redacción de la cláusula podemos extraer que la condición resolutoria está sometida a su vez a una condición suspensiva previa, puesto que no desplegaría sus efectos de no obtenerse la prórroga a la que la sociedad Comala, SA, se comprometía a obtener.

"La empresa Comala, SA se compromete a solicitar y obtener de la administración la citada prórroga."

Por lo tanto, la propia existencia registral de la condición resolutoria debe contar con el cumplimiento de la condición suspensiva para su nacimiento, esto es, la existencia de la prórroga por concesión de la administración, de no ser así, no tiene razón de ser. Estamos ante una condición resolutoria inejecutable, mejor dicho, ni siquiera podemos entender que ha nacido la misma, al no haberse cumplido la condición que se requería para que la obligación asegurada desplegara efectos.

La obtención de la prórroga es un evento futuro que no depende de la voluntad de las partes en su resultado, puesto que se deja en manos de la administración la concesión o no de dicha prórroga.

Por lo tanto, la sociedad gravada con la condición resolutoria no tiene obligación ni responsabilidad alguna por no ejecutar en el plazo las obras, ya que este plazo no ha llegado a nacer.

En este sentido, la cláusula quinta de la escritura donde se constituye dicha condición resolutoria, establece sin lugar a dudas la conclusión de este hecho, que no es otro que la cancelación de la condición resolutoria.

Esta cancelación debe realizarse de forma automática una vez constatado el hecho de que la prórroga ha sido denegada, solicitada por Comala, SA, y denegada por la administración.

La cancelación de la condición resolutoria es consecuencia de que la condición suspensiva a la que estaba sometida no se ha cumplido.

Quinta. La calificación recurrida, con todos nuestros respetos, está obviando un hecho fundamental y es el de que no sólo debe acabarse la obra en un plazo, sino que además del cambio de titularidad debe obtenerse una prórroga.

Indica la fundamentación jurídica de la calificación recurrida textualmente lo siguiente:

"La entidad transmitente, Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, recuperaría las fincas registrales sobre las que se constituyó la condición resolutoria, si en el periodo fijado hasta el día 13 de octubre de 2010, la entidad Urbanización Molino de Viento, SL, no hubiese realizado las obras y la solicitud de cambio en la titularidad de la subvención no fuese concedida."

Con todos los respetos, esto no es exacto, puesto que, como se ha transcrito anteriormente, la cláusula quinta establece:

"... Si en periodo fijado hasta el 13 de octubre de 2010 la empresa Umovi no hubiera realizado las obras y la solicitud de prórroga tramitada por Comala, SA no fuese concedida, la empresa Umovi, SL quedara relevada de su obligación de construir en plazo alguno, no asumiendo ninguna responsabilidad derivada de dicho acto, y se cancelara la condición resolutoria..."

Quiere ello decir que no sólo estamos en la obligación de Comala, SA, de tramitar el cambio de titularidad de la subvención, sino, y sobre todo, de la obligación de obtener la prórroga a la que se comprometía, sin la que resulta imposible tener un plazo de cumplimiento de la obligación asumida por Umovi, SL, y en su consecuencia ésta queda liberada de la condición que garantizaría ese plazo de ejecución de las obras.

Este pacto comisorio para la cancelación de la condición resolutoria, fijado expresamente para la terminación de las obras, debe completarse con el propio nacimiento de la condición resolutoria que depende de la concesión de la prórroga.

Ni la concesión de la prórroga se ha producido, ni tampoco la cesión de la subvención, como puede comprobarse con la resolución de la administración de la Junta de Andalucía sobre la petición de Comala, SA.

Por lo tanto, esta sociedad no ha cumplido el requisito al que se obligaba expresamente, a obtener la prórroga, y con ello la condición resolutoria no tiene fundamento legal alguno, puesto que deja de tener posibilidad de cumplimiento en cuanto al plazo con que Umovi, SL debería contar para la ejecución de las obras.

En este sentido el artículo 82 de la Ley hipotecaria establece la posibilidad de que las inscripciones puedan ser canceladas según resulta del título en el que se constituyeron, como es el caso. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Sexta. Estamos plenamente de acuerdo con la calificación de la Registradora en cuanto a que la condición resolutoria no es en garantía del precio aplazado, sino de una obligación de hacer, esto es, realizar las obras pendientes de terminar en el complejo turístico del que forman parte las fincas registrales reseñadas en los hechos de la presente, así como la solicitud a la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía de un cambio en el titular de la subvención que se destinará a terminar tales obras pendientes (...).

Pero, como decimos, no sólo del cambio de titular de la subvención sino de la obtención de la prórroga de un mínimo de 18 meses sobre la fecha del 13 de octubre de 2010.

Esta cuestión no es valorada en modo alguno en la calificación recurrida y es precisamente la que tiene toda la importancia en el contenido de la obligación garantizada con la condición resolutoria, puesto que, de no tener un plazo para el cumplimiento, éste no puede entenderse incumplido.

Y queda claro en el título constitutivo de la condición resolutoria, cláusula quinta de la escritura, que la obligación de terminación de la obra está fijada en función de la concesión de la prórroga a la que Comala, SA, se obliga a obtener, no sólo a solicitar.

Por lo tanto, la obligación de hacer de Umovi, SL, no tiene un plazo que justifique la condición resolutoria, y si no existe obligación no puede existir garantía de cumplimiento de la obligación, que como decimos, es inexistente.

En el acuerdo de denegación de la prórroga y del cambio de titularidad que se acompaña a la instancia de solicitud de cancelación de las condiciones resolutorias que gravan las fincas reseñadas, podemos comprobar que Comala, SA, no sólo presenta la tramitación fuera del plazo de 13 de octubre de 2010, –llega a la Delegación el día 26 de octubre de 2010–, sino que ni siquiera se solicita el plazo de prórroga que se había pactado y que era obligatorio obtener por parte de la misma, 18 meses, puesto que se solicita una prórroga de un año.

Es por todo ello imposible que la condición resolutoria despliegue efecto alguno, al ser elemento esencial de su nacimiento el hecho de obtener la prórroga de al menos 18 meses desde la fecha prevista para la terminación de las obras, 13 de octubre de 2010, y por ello, el propio título que ampara la constitución de esta condición establece la condición de su nacimiento con la obtención de la prórroga, sin la cual, Umovi, SL, quedará relevada de su obligación de construir en plazo alguno, no asumiendo ninguna responsabilidad derivada de dicho acto, y se cancelará la condición resolutoria...".

Cuando se dice en el título constitutivo se cancelará la condición resolutoria, entendemos que es clara la voluntad de las partes en la constitución, y la importancia de la obtención de la prórroga es fundamental para la definición de la obligación de hacer que se garantiza.

Por ello, la aplicación del párrafo segundo del artículo 82 de la ley Hipotecaria permite, sin lugar a dudas, que la condición resolutoria se cancele, constatado el hecho de la inexistencia de prórroga y en su consecuencia de plazo de cumplimiento de la obligación de hacer.

Séptima. Como decíamos en nuestra instancia, la condición suspensiva que debe cumplirse para que la condición resolutoria pueda ser efectiva, es la obtención de la prórroga.

La STS de 3 de diciembre de 1993 establece que «la condición, como causa a la que se subordina o de la que se hace depender la eficacia del contrato, hay que aplicarla a todo el ámbito contractual (Sentencia 18 de mayo de 1963) y la realización del evento estipulado como tal constituye un requisito necesario para la plena efectividad de la relación, sin que la obligación sea exigible durante la fase de pendencia (Sentencia de 30 de junio de 1986)».

Continúa la Sentencia, "no ocurre así con las condiciones simplemente potestativas, como la que nos ocupa, en la que la obligación, si depende en parte de la voluntad, depende también de otros hechos externos, lo que hace que la condición sea válida (Sentencias de 29 de noviembre de 1919, 4 de marzo de 1926, 22 de noviembre de 1927, 6 de febrero de 1954 y 10 de diciembre de 1960) interpretando a sensu contrario el expresado artículo 1.115".

"Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula. Si dependiere de la suerte o de la voluntad de un tercero, la obligación surtirá todos sus efectos con arreglo a las disposiciones de este Código."

Estamos pues ante una de las llamadas condiciones causales, inicialmente potestativa, puesto que:

1.º la parte Comala, SA, debe solicitar y obtener una prórroga y el cambio de titularidad de la subvención, compromiso inequívoco puesto que se obliga a presentar y obtener.

2.º la resolución de dicha prórroga depende directamente de la decisión administrativa de la Consejería.

Consecuencia de ello es que la condición es plenamente válida y por lo tanto debe desplegar totalmente sus efectos que no son otros que "Umovi, SL, quedara relevada de su obligación de construir en plazo alguno, no asumiendo ninguna responsabilidad derivada de dicho acto, y se cancelará la condición resolutoria...".

Por lo tanto, la condición consiste en someter a la contingencia de un hecho la existencia o la desaparición de los efectos de un negocio, de tal suerte que la relación jurídica condicional es una relación de eficacia incierta, pues sus efectos pueden no llegar a producirse si la condición que suspende no se cumple.

Doctrinalmente se ha escrito mucho sobre el carácter de la obligación cuyo cumplimiento no se deja al arbitrio de las partes, por lo que en el presente supuesto, la claridad de la resolución que deba otorgar o denegar la administración de la Junta de Andalucía, hace inequívoca la validez de la condición suspensiva para el nacimiento de la obligación.

Consecuencia de ello, el incumplimiento de la condición suspensiva hace imposible el nacimiento de la condición resolutoria inscrita, y de acuerdo al propio título de constitución, debe cancelarse.

La condición no se presume, sino que debe ser claramente establecida. La obligación condicional es excepción, y la pura, regla general. de ahí que la Jurisprudencia imponga interpretar el contrato para averiguar si, en efecto, fue voluntad de las partes someter los efectos del mismo a condición suspensiva o resolutoria.

Por último, no puede confundirse la condición propiamente dicha con la "condictio iuris", que es la expresión referida a determinados presupuestos que se fijan como necesarios por la propia naturaleza del acto o negocio de que se trate o por exigencia del ordenamiento jurídico. No resultaba necesaria ninguna de las situaciones reguladas en la cláusula quinta al respecto y, en su consecuencia, la condición es claramente convencional y no deriva de un trámite legalmente establecido, puesto que la prórroga es medida excepcional en la tramitación de la subvención de la que trae cuenta la obligación garantizada.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 22 de abril de 2022, mantuvo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### 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, 177 –según redacción dada por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario– y 193.2 del Reglamento Hipotecario; 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, Sala Tercera, 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001, y 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 y 23 de enero de 2008.

1. Se debate en el presente recurso si es posible cancelar una condición resolutoria inscrita, en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones, por instancia privada.

La condición resolutoria inscrita dice literalmente así:

«IV. Condición resolutoria. Hace constar la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, que, en relación a las obras pendientes de realizar en el complejo turístico

de que forman parte las fincas descritas en la presente escritura, es titular de la subvención concedida por la Delegación de Huelva de Turismo, Comercio y Deportes de la Junta de Andalucía, en fecha 13 de febrero de 2009, bajo el número de expediente ITPEXPO2 TU21012008/000002, que financia, en parte, las obras a realizar en dicho complejo, expediente de subvención que, por ser conocido por los contratantes, se excusa de reseñar. Que, de la parte de la subvención pendiente aún de recibir, dos tercios de la misma se corresponden con obras realizadas por la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, pendientes de la pertinente comprobación por la Administración, y, en consecuencia, dicha parte de la subvención corresponde percibirla a esta sociedad; el resto de la subvención por percibir corresponderá dos terceras partes a la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, y el resto, esto es, una tercera parte, a la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI). En garantía de la obligación de realizar tales obras, asumida en el documento que se inscribe por la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), frente a la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, ambas partes constituyen condición resolutoria explícita sobre las fincas registrales 35797, 35799, 35801, 35803 y 35805 –actualmente las registrales 38787, 38789, 38791, 38793 y 38795 del mismo término municipal–, y cuya propiedad se ha transmitido a la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), por la presente escritura. Caso de que la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), no realice las obras citadas en la forma y plazos convenidos con la Administración, la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, recuperará el pleno dominio de las fincas que se indican en el párrafo anterior, sin más cargas que las que pesen sobre las mismas en el momento actual y, por supuesto, libres de la hipoteca a favor de la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), que actualmente las grava, esto último, en concepto de indemnización de los daños y perjuicios que, por tal incumplimiento, se han causado a la citada entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA. Si la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), transmite a tercero alguna de las fincas adquiridas por la presente escritura, deberá asegurar con el mismo la realización de las obras que se dicen en este párrafo y en la forma en el mismo indicada, asumiendo dicha parte adquirente la realización de las mismas en tales términos; caso contrario, podrá la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, actuar el contenido de la cláusula resolutoria antes prevista en relación a la totalidad de las fincas gravadas con la misma. Para cancelar la condición resolutoria explícita pactada, además de utilizar los medios ordinarios al respecto, podrá hacerse sólo por la entidad Urbanización Molino de Viento, SL (UMOVI), presentando en el Registro de la Propiedad de Almonte la certificación librada por el organismo concedente de la subvención antes citada, por la que se reconozca la ejecución total de las obras subvencionadas y el pago total de dicha subvención. Los gastos, impuestos y aranceles, devengados por el presente otorgamiento serán satisfechos por los interesados por los contratantes conforme a lo establecido en la Ley. La condición resolutoria explícita, se extiende sobre las fincas 35805, 35803, 35801, 35799, y 35797, que actualmente son las registrales 38787, 38789, 38791, 38793 y 38795 del mismo término municipal, quedando cada una de las fincas respondiendo de sesenta mil euros (60.000,00) de principal, un 20 % de su principal de intereses de demora y un 20 % de su principal para costas y gastos. La entidad Urbanización Molino de Viento, SL, se obliga a construir las obras citadas en el plazo fijado por la administración, es decir, a fecha 13 de octubre de 2010, o en un plazo superior correspondiente a una prórroga de duración no inferior a dieciocho meses sobre la fecha antes citada. La entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, se compromete a solicitar y obtener de la administración la citada prórroga. Transcurrido este último plazo de prórroga sin haber construido las edificaciones pendientes, la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, recupera el pleno dominio de las fincas que se indican en el párrafo anterior. Si en el periodo fijado hasta el día 13 de octubre de 2010, la entidad Urbanización Molino de Viento, SL, no hubiera realizado las obras y la solicitud de prórroga tramitada por la entidad Costa de Mala Lanzarote Comala, SA, no fuese concedida, la entidad Urbanización Molino de Viento, SL, quedará relevada de su obligación de construir en plazo alguno, no asumiendo ninguna

responsabilidad derivada de dicho acto, y se cancelará la condición resolutoria. Dicha condición resolutoria quedará cancelada a todos los efectos mediante la presentación del acta notarial acreditativa del inicio de dichas obras, por el medio que las partes consideren necesarios.»

A la instancia se acompaña copia compulsada de la resolución sobre cambio de titularidad de beneficiario de subvención de turismo, de fecha 2 de marzo de 2011, firmada por doña R. B. A., delegada provincial de Huelva de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía, en virtud de la cual no se autoriza el cambio de beneficiario de la subvención concedida a la entidad transmitente, «Costa de Mala Lanzarote Comala, SA», en favor de la entidad «Urbanización Molino de Viento, SL», ni se concede la prórroga de un año para finalizar las actuaciones que fueron objeto de la subvención, debido a una serie de incumplimientos y negligencias por parte de la citada entidad transmitente.

El recurrente entiende que procede cancelar la condición resolutoria de acuerdo con el propio título constitutivo de la misma, dado que no se ha solicitado la prórroga para finalizar las actuaciones que fueron objeto de la subvención, a lo que estaba condicionada a su vez la propia condición resolutoria.

La registradora suspende la cancelación de la condición resolutoria mientras no preste su consentimiento el titular de la condición resolutoria por entender que el único modo de poder cancelar de manera unilateral la condición resolutoria en cuestión –según se pactó expresamente–, es la presentación de un certificado del organismo concedente de la subvención, en el que se reconozca la ejecución de las obras y el pago total de esa subvención.

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 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 dicha ley) que presenten 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.

Pero ocurre que, en caso de este expediente, lo único que se pactó expresamente como supuesto de cancelación unilateral, frente a la regla general antes enunciada, fue la presentación de acta notarial acreditativa del inicio de dichas obras, o la presentación de un certificado del organismo concedente de la subvención, en el que se reconociera la ejecución de las obras y el pago total de esa subvención.

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.

4. La afirmación de que la condición resolutoria estaba sometida a la condición suspensiva de solicitar la prórroga de la subvención para las obras no resulta del título constitutivo, pero igualmente exigiría, caso de haberse pactado expresamente, que su cumplimiento o incumplimiento se acreditara por acta notarial (véase artículo 23 de la Ley Hipotecaria).

En conclusión, no cabe cancelar la condición resolutoria pactada ante el pretendido incumplimiento del titular de aquélla, si no se prueba judicialmente tal incumplimiento, a menos que consienta el titular registral de la condición resolutoria en su cancelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 6 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.