

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16401 *Resolución de 17 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Santa Fe n.º 2, por la que se deniega la cancelación de determinadas condiciones resolutorias.*

En el recurso interpuesto por don A. M. M., en nombre y representación de la sociedad «Estructuras y Promociones Promarlo 2005, SL», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don César Alfonso Frías Román, por la que se deniega la cancelación de determinadas condiciones resolutorias.

Hechos

I

Mediante instancia emitida por don A. M. M., administrador de la sociedad «Estructuras y Promociones Promarlo, SL», se solicitaba «la cancelación por caducidad de las anotaciones [sic] de condición resolutoria y embargo» sobre determinadas cinco fincas.

Del contenido del Registro de la Propiedad, en relación a dichas fincas, resultaba lo siguiente: «Quinta. Las parcelas vendidas se destinarán al uso previsto en el planeamiento urbanístico, por lo que la parte compradora se obliga a construir en cada una de las parcelas una o más viviendas, ajustada/s a las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan Parcial (...) de Fuente Vaqueros, asumiendo expresamente las siguientes obligaciones, siempre entendidas respecto de cada parcela: a) Solicitar la Licencia Municipal de Obras en el plazo máximo de un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura que ahora se inscribe. b) Iniciar la construcción en el de tres años y a concluirla en el de cinco, a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura que motiva este asiento, salvo determinación contraria del planeamiento o legislación urbanística aplicable, en cuyo caso prevalecerán los plazos más cortos. Será igualmente obligación de la compradora ejecutar a su cargo las obras de reparación de los desperfectos que cause en la urbanización del polígono como consecuencia de las obras de edificación y urbanización interior que las parcelas. Las partes elevan dichas obligaciones al carácter de Condición Resolutoria Expresa, establecida en beneficio de EPSA por lo que el incumplimiento de cualquiera de ellas constituirá causa de resolución del contrato de compraventa. En cualquiera de los casos de resolución anteriormente expresados, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan, el incumplimiento de estas obligaciones, conllevará para la compradora la obligación de indemnizar a Empresa Pública de Suelo de Andalucía "EPSA" por los daños y perjuicios ocasionados que, como mínimo, se fijan a estos efectos en el 20 % del precio de venta, quedando en propiedad de la vendedora las obras y edificaciones que se hubieran realizado en las fincas adquiridas. Esta cantidad devengará un interés del 1 % mensual a contar desde la entrega de los inmuebles a la compradora y hasta la recuperación por EPSA de los mismos. En todo caso, el pleno dominio de las parcelas con sus accesiones se recuperará automáticamente por EPSA, que podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, con solo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho. Sexta.–Para el levantamiento de las

condiciones resolutorias establecidas en la presente estipulación, bastará que la compradora acredite la obtención de la licencia de obras, o certificado del Director Técnico de la obra que acredite en su caso el inicio o finalización de la misma. Séptima. La adquirente se obliga a no transmitir a terceros ninguna de las fincas objeto del contrato que se inscribe, antes de la terminación del edificio, sin previa y expresa autorización de EPSA. Las partes acuerdan elevar dicha obligación al carácter de Condición Resolutoria Expresa establecida en beneficio de EPSA, por lo que su incumplimiento constituirá causa de resolución del contrato que motiva este sientto, con las consecuencias establecidas en la Estipulación Quinta, párrafo Cuarto. Octava. Para el levantamiento de la condición resolutoria establecida en la estipulación Séptima, bastará que la compradora acredita la obtención de la licencia de primera ocupación».

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada n.º 3053 del año: 2025.

Asiento n.º 1477 Diario: 2025.

Presentante: A. M. M.

Interesados: La entidad mercantil “Estructuras y Promociones Promarlo 2005 SL.”

Naturaleza: instancia.

Objeto: cancelación por caducidad de condición resolutoria y anotaciones de embargo.

Fecha: 18 de febrero de 2025.

Hechos.

I. Con fecha 19 de febrero de 2.025, bajo el asiento 1477 del tomo 2025 del Diario de Operaciones de este Registro, fue presentada en esta Oficina, instancia suscrita en Santa Fe, el día 18 de febrero de 2.025 por Don A. M. M., en calidad de administrador de la entidad “Estructuras y Promociones Promarlo 2005, SL., cuya firma ha sido legitimada por mí, por la que solicita la cancelación por caducidad de las condiciones resolutorias a favor de “EPSA” y las anotaciones preventivas de embargo que pesan sobre las fincas números 9256, 9257, 9258, 9259 y 9260 de Fuente Vaqueros propiedad de la referida mercantil. Se acompañan los siguientes documentos: 1. Notas simples de las fincas reseñadas emitidas por este Registro con fecha 13 de enero de 2.023. 2. Fotocopia de la escritura de compraventa a la “Empresa Pública del Suelo de Andalucía” (EPSA), autorizada en Santa Fe, el día 22 de noviembre de 2.007, por la Notario Doña María Victoria Santos Sánchez, bajo el número 3.647 de protocolo, en la que se constituyeron las condiciones resolutorias de las estipulaciones 5.^a y 7.^a, que están inscritas. 3. La escritura de constitución de la sociedad “Estructuras y Promociones Promarlo 2005, SL” autorizada en Santa Fe, el día 12 de agosto de 2.005, por la referida Notario, número 2821 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, por la que se nombra administrador único de la sociedad al citado Don A. M. M.

II. Las anotaciones preventivas de embargo ya están canceladas por caducidad como consta por nota al margen de las fincas.

III. Las fincas aparecen gravadas con prohibición de disponer según las anotaciones letras “B” de sus respectivos historiales.

Fundamentos de Derecho.

Primero. El vigente artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, establece que los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la validez de los actos dispositivos cuya inscripción se solicita.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece que en caso de calificación negativa deberá el Registrador firmar una nota expresando las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica, ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Segundo. En el presente caso, procede:

1) Denegar la cancelación respecto de las anotaciones preventivas de embargo por estar estas ya canceladas por caducidad conforme a los artículos 86 L.H. y 353 R.H.

2) Denegar la cancelación respecto de las Condiciones Resolutorias solicitada y que gravan las fincas, porque no ha transcurrido el plazo que para dicha cancelación prevé el artículo 210.1.8.^a de la L.H. que es el aplicable a las cancelaciones por caducidad de aquellos derechos de garantía real cuando no conste la fecha para el cumplimiento de la obligación garantizada; como ocurre en el presente caso en el que como resulta de las estipulaciones 5.^a y 7.^a de la escritura que motivó la inscripción de las condiciones resolutorias una vez producido el incumplimiento de solicitar la licencia o iniciar o finalizar la construcción en el plazo señalado, o en cualquiera que se produzca la enajenación, la vendedora (EPSA) podría ejercitar su derecho de garantía, es decir la condición resolutoria, no siendo de aplicación lo dispuesto en la regla 5.^a del artículo 82 de la Ley Hipotecaria que se refiere a la prescripción de las acciones derivadas de la garantía que consista en Condición Resolutoria en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de dicha Ley.

Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la L. H.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

En Santa Fe, a la fecha de firma electrónica El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Alfonso Frías Román registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 2 a día veinte de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. M., en nombre y representación de la sociedad «Estructuras y Promociones Promarlo 2005, SL», interpuso recurso el día 21 de abril de 2025 en virtud de escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«Que habiéndose notificado a esta parte el pasado 20 de marzo la Calificación Negativa acordada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Fe denegando la cancelación solicitada por esta parte el anterior 19 de febrero respecto de las condiciones resolutorias que gravan las fincas n.º 9.256, 9.257, 8.258, 9.259 y 9.260 de Fuente Vaqueros “porque no ha transcurrido el plazo que para dicha cancelación prevee [sic] el artículo 210.1.8.^a de la L.H.”, y considerando que dicha resolución resulta disconforme a Derecho, mediante el presente escrito y en tiempo y forma hábil, venimos a interponer contra dicho acuerdo recurso potestativo interesando la revocación del acuerdo, y ello en base a los siguientes,

Motivos.

Primero. Prescripción de la acción de resolución.

Tal y como consta en la cláusula quinta de la escritura pública de compraventa otorgada el 22 de noviembre de 2.007 ante la Notario D.^a María Victoria Santos Sánchez, Protocolo n.º 3.647, en virtud de la cual se inscribió a favor de “Estructuras y Promociones

Promarlo 2005, S.L.", la propiedad de las citadas fincas n.º 9.256, 9.257, 8.258, 9.259 y 9.260 de Fuente Vaqueros, y como quiera que dichas parcelas iban a ser destinadas a la construcción de viviendas, en dicha transmisión la adquirente se obligaba a:

a) "Solicitar licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año desde el otorgamiento de la escritura, esto es, el 22 de noviembre de 2007.

b) Iniciar la construcción en el plazo máximo de tres años y a concluirla en el cinco años, a contar, en ambos casos, desde la fecha d otorgamiento de esta escritura pública, salvo determinación contraria del planeamiento o Legislación urbanística aplicable, en cuyo caso prevalecerán los platos más cortos".

Teniendo en cuenta la fecha de la escritura pública, estas obligaciones asumidas por la adquirente debieron haberse cumplimentado antes del 22 de noviembre de 2012, lo cual no se llevó a efecto por distintas circunstancias, entre ellas la conocida crisis económica de la construcción que tuvo lugar en nuestro país entre 2008 y 2013.

Igualmente consta en la misma cláusula de la citada escritura de compraventa, que tales condiciones se elevaban "al carácter de condición resolutoria expresa, establecida a favor de EPSA (la vendedora), por lo que su incumplimiento constituirá causa de resolución del contrato de compraventa respeto de la parcela a que afecte".

Sin embargo, la citada mercantil, EPSA, no ha procedido nunca a ejercitar ese derecho a la resolución del contrato, habiendo transcurrido ya más de doce años desde el momento en que pudo haberlo efectuado que era, como se ha indicado anteriormente, el 22 de noviembre de 2012.

Por ello, dicha acción ya se encuentra prescrita al haber transcurrido el doble del periodo de prescripción establecido para este tipo de acciones que, conforme a lo establecido en el art. 1.964 del Código Civil, al no existir un plazo especial y tratarse de una acción personal, es de cinco años, por lo que dicha acción prescribió el 22 de noviembre de 2017.

Así lo tiene establecido esa Dirección General en numerosas ocasiones, como por ejemplo en la Resolución de 12 de noviembre de 2024 (que cita las Resoluciones de 27 de junio de 2012 y de 23 de enero de 2008), que el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita en la compraventa de bienes inmuebles, siempre en el ámbito del Derecho común no foral (véanse los artículos 1504 del Código Civil, 11 y 82.5.º de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario), debe entenderse que es de cinco años (1964 del Código Civil), siempre y cuando no se haya pactado un plazo diferente, es decir, se haya establecido uno convencional, debiendo en todo caso transcurrir un año de plazo adicional sin que conste en el Registro ningún hecho o acto del que resulte que tales garantías han sido renovadas o ejecutadas, o interrumpida la prescripción de las acciones derivadas de las mismas.

Por tanto, de lo anterior se advierte que, desde hace más de siete años, Epsa ya no puede ejercitar ese derecho convencional de resolución contractual por prescripción de la acción.

Segundo. Infracción del art. 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria.

Teniendo en cuenta lo anterior, entendemos que no resulta aplicable la norma contenida en el segundo párrafo de octava regla del art. 210.1 de le Ley Hipotecaria, toda vez que dicho apartado, que exige el transcurso de veinte años desde el asiento en que conste la reclamación garantizada o cuarenta desde el asiento de la titularidad de la garantía, se refiere a la cancelación de inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y otras formas de garantía pero en los casos en los que no conste en el Registro de la Propiedad una fecha o un plazo concreto para el cumplimiento de la obligación principal relacionada.

Sin embargo, no es esa la situación en la que nos encontramos en este expediente puesto que, como se ha indicado en el apartado anterior, la posibilidad de resolver el contrato por parte de Epsa dependía de que la adquirente, no solicitara la licencia de obras en el año siguiente a la escritura, esto es, antes del 22 de noviembre de 2.008, o

que no se concluyera ninguna construcción antes del transcurso de los cinco años siguientes, esto es, 22 de noviembre de 2012.

En consecuencia, se advierte cómo esas condiciones resolutorias inscritas sobre las fincas n.º 9.256, 9.257, 8.258, 9.259 y 9.260 de Fuente Vaqueros, se encontraban sujetas a un plazo o término, que en todo caso expiró el 22 de noviembre de 2012, fecha a partir de la cual comenzó a transcurrir el plazo de prescripción que quedó completado el 22 de noviembre de 2017 según lo previsto en el art. 1.964 del Código Civil.

Ante tal circunstancia, procede la aplicación del primer párrafo (no el segundo) del mismo art. 210.1.8.ª L.H., a cuyo tenor, “podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento”.

Como quiera que no consta en el Registro de la Propiedad ninguna anotación preventiva de demanda ni ningún otro asiento del que se derive el ejercicio de la acción de resolución contractual, habiendo transcurrido ya doce años desde la fecha tope para el cumplimiento de la obligación de edificación, procede acordar la cancelación de la condición resolutoria inscrita sobre las citadas fincas registrales n.º 9.256, 9.257, 8.258, 9.259 y 9.260 de Fuente Vaqueros de las que es titular esta recurrente.

En su virtud,

Solicito: Que por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlos y, a su tenor, se tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso ante la calificación negativa acordada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Fe, dictándose en su día la oportuna resolución por la, estimando el presente recurso, se revoque la resolución impugnada, dejando la sin valor ni efecto alguno, y acordando en su lugar la cancelación de las condiciones resolutorias inscritas a favor de “EPSA” que gravan las fincas registrales n.º 9.256, 9.257, 8.258, 9.259 y 9.260 de Fuente Vaqueros.»

IV

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 9 de mayo de 2025 ratificándose en su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 40, 82 y 210 de la Ley Hipotecaria; 177 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo número 29/2020, de 20 de enero; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1978, 26 de abril de 2006, 20 de octubre de 2007, 15 de marzo de 2012, 6 de julio y 5 de septiembre de 2013, 25 de marzo de 2014, 2 de diciembre de 2015, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016 y 25 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de mayo de 2021 y 2 de marzo y 28 de noviembre de 2022.

1. Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad se solicita por parte del titular registral la cancelación de determinadas anotaciones [sic] de condición resolutoria que gravan cinco fincas que constan transcritas más arriba. El registrador de la Propiedad deniega la cancelación solicitada por entender que tratándose de condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas al pago del precio aplazado, no procede la aplicación de la previsión del artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria sino la del artículo 210.1.8.ª del mismo cuerpo legal para el caso de que no

conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada.

El interesado recurre, en esencia, porque trayendo causa las condiciones resolutorias de la escritura pública autorizada el día 22 de noviembre de 2007, el plazo máximo de cumplimiento de las obligaciones en ella establecidas fue el día 22 de noviembre de 2012, de donde resulta que la acción personal para su reclamación prescribió el día 22 de noviembre de 2017 por lo que, de conformidad con el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria y en aplicación de la doctrina de esta Dirección General, procede la cancelación. A lo anterior añade el recurrente que no es de aplicación lo previsto en el artículo 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria por estar sujetas las condiciones resolutorias a un plazo de ejercicio, por lo que procede la aplicación del artículo 210.1.8.ª pero en su párrafo primero.

2. La debida resolución del objeto de este expediente exige, como primer paso, analizar el contenido del Registro y de las obligaciones que en su día quedaron sujetas a las condiciones resolutorias que ahora se solicita cancelar. De la cláusula quinta del contrato de compraventa que consta inscrita en el registro particular de las fincas resulta, en esencia, que el comprador de las parcelas se obliga a solicitar licencia en el plazo de un año desde el otorgamiento de la escritura y a construir en el plazo máximo de cinco años desde la misma fecha. También se obliga a reparar los desperfectos causados en la urbanización como consecuencia de las obras. Dicha obligación no está sujeta a un plazo especial, pero cabe entenderla subsumida en la de construcción y, por ende, en el plazo de cinco años a que se ha hecho referencia por referirse a los posibles daños causados en el proceso de urbanización y edificación. En la cláusula séptima la parte compradora se obliga a no transmitir las fincas sin autorización de la vendedora antes de la finalización de la edificación, y aunque no refiere plazo alguno, resulta con claridad que se refiere al de cinco años contemplado en la anterior cláusula quinta al vincular la duración de la obligación de no transmitir con la de finalización del edificio.

En suma, el comprador asume una serie de obligaciones enlazadas entre sí cuyo plazo de cumplimiento es, como máximo, el de cinco años desde la fecha de la compraventa, estando dichas obligaciones garantizadas con condición resolutoria.

Determinado el supuesto de hecho procede resolver si el mismo encaja en alguno de los supuestos legales en los que se autoriza al interesado a solicitar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las inscripciones en su día practicadas.

3. La cuestión de la caducidad de la condición resolutoria inscrita ha sido objeto de una dilatada doctrina de esta Dirección General en referencia a las condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado y, desde 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, en referencia a condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas a la del precio aplazado.

Como resulta, entre otros preceptos, del artículo 82, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, la regla general de nuestro ordenamiento es que la cancelación de inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad requiere el consentimiento en escritura pública del titular registral a cuyo favor se practicó la inscripción o en su defecto resolución judicial firme. El párrafo segundo de dicho precepto excepciona de la regla general 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. El párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria excepciona igualmente de la regla general la cancelación de condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado cuando se den los presupuestos en el establecidos.

4. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente no resultando las circunstancias previstas en los dos primeros párrafos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, cuestión que no se discute, el recurrente fundamenta su recurso en la aplicación del párrafo quinto del citado precepto y en la aplicación del primer párrafo del artículo 210.1.8.ª del mismo cuerpo legal.

La primera afirmación no puede ser compartida por este Centro Directivo. Como ha afirmado la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de mayo de 2021, porque en el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas, en ningún caso es 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 reiterada doctrina (vid., por todas, 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. De ahí que no pueda aplicarse su regulación a supuestos distintos por tratarse de condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas a la del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

Por otro lado, y como igualmente afirmara la Resolución citada, en la nueva redacción del artículo 210.1, y en concreto, en su regla octava, párrafo segundo, se establece que «las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía», supuesto que tampoco encaja en el supuesto de hecho porque, como quedó establecido, las obligaciones garantizadas con la condición resolutoria cuya cancelación se demanda sí que están sujetas a un plazo de ejercicio.

El recurrente comparte esta apreciación y afirma que en realidad estamos ante derechos de configuración jurídica por lo que su cancelación procede de conformidad con el primer párrafo del citado artículo 210.1.8.^a que dice así: «No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento».

5. Resulta forzoso compartir esta apreciación del recurrente. Con independencia de si la condición resolutoria puede o no ser considerada como un auténtico derecho potestativo (vid. al respecto las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de agosto de 2019 y de 19 de mayo de 2021), es patente que se trata de una facultad del vendedor cuyo ejercicio altera o configura un derecho inscrito por lo que se subsume en la previsión del artículo 210.1.8.^a párrafo primero (confróntese con el supuesto de hecho de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de mayo de 2021).

El hecho de que sea de aplicación el primer párrafo del artículo 210.1.8.^a exige determinar si se cumplen las exigencias que el mismo comprende para la situación inscrita pueda ser objeto de cancelación. Como resulta del precepto transcrito es preciso en primer lugar que hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse y, en segundo lugar, que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento. En consecuencia, es preciso determinar el día en que finalizó el término de posible ejercicio de la situación inscrita y, a partir de ahí, contar cinco años de fecha a fecha, para determinar si el plazo para proceder a la cancelación por caducidad se ha cumplido.

Resulta del supuesto de hecho que el plazo máximo pactado para el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con la condición resolutoria venció el día 22 de noviembre de 2012 (siendo el «dies a quo» el de la escritura de compraventa, 22 de noviembre

de 2007 al que se suman los cinco años pactados para el cumplimiento), momento en que nacen las acciones para hacerlo efectivo. Dichas acciones prescriben de conformidad con las previsiones del artículo 1964.2 del Código Civil: «Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan».

Ahora bien, la redacción actual del artículo 1964.2 procede de la reforma establecida en la disposición final primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil cuya disposición transitoria quinta dice así: «El tiempo de prescripción de las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción, nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se regirá por lo dispuesto en el artículo 1939 del Código Civil».

Ha sido la Sentencia del Tribunal Supremo número 29/2020, de 20 de enero, la que ha interpretado el juego combinado de esta disposición transitoria y del artículo 1939 del Código Civil a que se remite y cuyo contenido es el siguiente: «La prescripción comenzada antes de la publicación de este Código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo».

Por su importancia, es preciso transcribir, en lo que ahora interesa, el contenido de la Sentencia:

«Como la Ley 42/2015 entró en vigor el 7 de octubre de 2015, si conjugamos lo previsto en su Disposición transitoria quinta con el art. 1939 CC, al que se remite, tendríamos las siguientes posibles situaciones (sobre la base de que no hubiera actos interruptivos de la prescripción), teniendo en cuenta que la prescripción iniciada antes de la referida entrada en vigor se regirá por el plazo anteriormente fijado (quince años), si bien, si desde dicha entrada en vigor transcurriese todo el plazo requerido por la nueva norma (cinco años) surtirá efecto la prescripción incluso aunque anteriormente hubiera un plazo de quince años:

- (i) Relaciones jurídicas nacidas antes del 7 de octubre de 2000: estarían prescritas a la entrada en vigor de nueva Ley.
- (ii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2000 y el 7 de octubre de 2005: se les aplica el plazo de 15 años previsto en la redacción original del art. 1964 CC.
- (iii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2005 y el 7 de octubre de 2015: en aplicación de la regla de transitoriedad del art. 1939 CC, no prescriben hasta el 7 de octubre de 2020.
- (iv) Relaciones jurídicas nacidas después del 7 de octubre de 2015: se les aplica el nuevo plazo de cinco años, conforme a la vigente redacción del art. 1964 CC.»

En consecuencia, habiéndose iniciado el plazo de ejercicio de las acciones para reclamar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en la escritura el día 22 de noviembre de 2012, estando sujeto el plazo de prescripción al plazo de quince años previsto en la redacción anterior del artículo 1964.2 del Código Civil y cumpliéndose el plazo máximo de cinco años de prescripción tras la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, el día 7 de octubre de 2020, esta última fecha constituye el momento inicial en que se ha de computar el plazo de cinco años a que se refiere el artículo 201.1.8.^a, primer párrafo, plazo que en consecuencia vence el día 7 de octubre de 2025. En definitiva, no habiéndose cumplido el plazo a que se refiere el precepto, no procede la cancelación por caducidad solicitada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 17 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez