

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14300 *Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 2, por la que suspende la cancelación de una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don D. E. D., en nombre y representación de la entidad «Altanea Playa, SL», y don J. M. C. D., en nombre y representación de la entidad «Kiliriki Casa, SL», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Algeciras número 2, don Silvestre Murga Rodríguez, por la que suspende la cancelación de una condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don D. E. D., en nombre y representación de la entidad «Altanea Playa, SL», con firma legitimada notarialmente, se solicitó la cancelación de la condición resolutoria pactada en garantía del pago precio aplazado sobre varias fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 2. Al efecto, se aportaba junto con la instancia otro documento, con firma también legitimada notarialmente, expedido por un representante de la entidad vendedora en la que afirmaba haberle sido abonadas todas las cantidades aplazadas garantizadas y autorizaba a las sociedades compradoras a solicitar unilateralmente la cancelación registral de las condiciones resolutorias inscritas.

En la escritura de compraventa se pactó, y así se hizo constar en el Registro, lo siguiente: «4. Cancelación de la condición resolutoria: La cancelación de la condición resolutoria pactada se producirá con el pago de la totalidad del precio aplazado en la forma establecida en la disposición 3.^a anterior, bastando para ello la autorización a instancia de cualquiera de los compradores de acta notarial en la que se recojan las manifestaciones correspondientes a los pagos realizados, adjuntándose a la misma los justificantes bancarios de dichos pagos. Acuerdan las Partes que, el Vendedor, por medio de la presente, otorga poder especial al Comprador por el que éste queda facultado para instar por sí mismo el acta notarial donde se recojan las manifestaciones de los pagos realizados y, en consecuencia, la cancelación de la condición resolutoria, siempre que acredite la ejecución del pago aplazado en la forma prevista en la disposición 3.^a anterior. El Comprador queda facultado por sí solo para solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad, acreditando ante Notario, haber satisfecho el precio aplazado, mediante la exhibición del correspondiente justificante bancario del pago realizado. En defecto del justificante bancario de la realización de la transferencia bancaria, de (...) euros, éste podrá hacer depósito notarial del mencionado importe, con requerimiento expreso al Notario para que comunique al Vendedor la constitución del depósito, y que la cantidad está a su disposición».

II

Presentada el día 5 de noviembre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En el día de la fecha se extiende la siguiente nota de calificación de la instancia suscrita por don D. E. D., como presidente del consejo de administración de “Altanea Playa, SL”, el 06/10/2025, presentada de forma física con el asiento número 4626 del diario 2025, fecha de presentación: cinco de noviembre del año dos mil veinticinco, Entrada número 10.780/2.025.

Fincas: (...)

Hechos.

Primero: En el documento calificado se solicita la cancelación de la condición resolutoria por instancia privada con firma legitimada, y no en virtud de escritura pública, resolución judicial o acta notarial.

Segundo: En la carta de pago que se aporta no se puede identificar la instancia solicitando la cancelación ni el consentimiento en documento privado del deudor, por lo que no se acredita la presentación a liquidación de las mismas.

Tercero: No se identifican los medios de pago empleados para satisfacer las cantidades garantizadas por la condición resolutoria.

Fundamentos de derecho.

Primero: Establece el art. 82.1 LH:

“Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo.”

Por tanto, la regla general es que sería precisa escritura pública –pues es necesaria una declaración de voluntad del titular registral– o resolución judicial firme para cancelación.

Sin embargo, establece el art. 82.2 LH:

“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.”

En la escritura en la cual se constituyó la condición resolutoria que se presente cancelar se pactó:

“4. Cancelación condición resolutoria: La cancelación de la condición resolutoria pactada se producirá con el pago de la totalidad del precio aplazado en la forma establecida en la disposición 3.^a anterior, bastando para ello la autorización a instancia de cualquiera de los compradores de acta notarial en la que se recojan las manifestaciones correspondientes a los pagos realizados, adjuntándose a la misma los justificantes bancarios de dichos pagos. Acuerdan las Partes que, el Vendedor, por medio de la presente, otorga poder especial al Comprador por el que éste queda facultado para instar por sí mismo el acta notarial donde se recojan las manifestaciones de los pagos realizados y, en consecuencia, la cancelación de la condición resolutoria,

siempre que acredite la ejecución del pago aplazado en la forma prevista en la disposición 3.ª anterior.

El Comprador queda facultado por sí solo para solicitar la cancelación de la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad, acreditando ante Notario, haber satisfecho el precio aplazado, mediante la exhibición del correspondiente justificante bancario del pago realizado. En defecto del justificante bancario de la realización de la transferencia bancaria, de cinco millones quinientos cincuenta mil euros, éste podrá hacer depósito notarial del mencionado importe, con requerimiento expreso al Notario para que comunique al Vendedor la constitución del depósito, y que la cantidad está a su disposición.”.

Por tanto, se previó expresamente la posibilidad de cancelación por acta notarial, en los términos expresados.

Segundo: Conforme el art. 254.1 LH:

“Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.”

Tercero: Arts. 24 de la Ley de Notariado, 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, en relación con el art. 177 del Reglamento Notarial, en cuanto a la necesaria identificación de los medios de pago.

Es defecto subsanable y no se extiende anotación preventiva por no solicitarse.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Silvestre Murga Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º dos de Algeciras a día veinticinco de noviembre del dos mil veinticinco.»

La calificación fue notificada al presentante mediante escrito que recibió el día 28 de noviembre de 2025.

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. E. D., en nombre y representación de la entidad «Altanea Playa, SL», y don J. M. C. D., en nombre y representación de la entidad «Kiliriki Casa, SL», interpusieron recurso mediante escrito presentado en oficina del Servicio de Correos el día 29 de diciembre de 2025, que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 2 el día 2 de enero de 2026, y con las alegaciones siguientes:

«Primera.—Basa el Registro n.º 2 de Algeciras su negativa a la cancelación de la condición resolutoria pactada en la escritura de compraventa referida en los siguientes Hechos:

“Primero.—En el documento calificado se solicita la cancelación de la condición resolutoria por instancia privada con firma legitimada y no en virtud de escritura pública, resolución judicial o acta notarial.

Segundo.—en la carta de pago que se aporta no se puede identificar la instancia solicitando la cancelación ni el consentimiento en documento privado del deudor por lo que no se acredita la presentación a liquidación de las mismas

Tercero.—no se identifican los medios de pago empleado para satisfacer las cantidades garantizadas por la condición resolutoria.”

En base a lo anterior, se rebaten cada una de las consideraciones expuestas por el Registro de instancia en los siguientes ordinales, y ello, en aras a una más clara exposición de las pretensiones de esta parte.

Segunda.–“Primero.–En el documento calificado se solicita la cancelación de la condición resolutoria por instancia privada con firma legitimada y no en virtud de escritura pública, resolución judicial o acta notarial.–

El primer y principal motivo por el que se califica negativamente la solicitud presentada lo constituye la consideración del Registro de instancia de que el único medio para poder cancelar la condición resolutoria expresa constituida en la escritura pública de compraventa es mediante “acta notarial”. La razón es que tal fue el documento concretado en la escritura pública de compraventa referida (F.º D.º Primero).

Pues bien, esta parte discrepa de tal consideración, dicho sea con los debidos respetos. Y discrepa porque lo que no podemos olvidar es que el medio concretado en la escritura pública de compraventa (“acta notarial”) no es más que la formalidad o el instrumento elegido por los comparecientes desde sus respectivas voluntades para poner de manifiesto el hecho futuro de haberse pagado el precio aplazado y, en consecuencia, de la expresa declaración del acreedor garantizado con la condición resolutoria de consentir en su cancelación por extinción de la garantía.

Y es, precisamente, fruto de las voluntades de acreedor y deudor en base a la que han decidido elegir la forma de documento privado con firma legitimada notarialmente (documento que accede al Registro Público) para plasmar que el primero ha visto satisfecho su crédito por haber cobrado íntegramente el precio aplazado y que consiente en la cancelación de su garantía (condición resolutoria) en vez de la inicialmente recogida en la escritura pública de compraventa (acta notarial). No estamos ante una actuación unilateral del deudor sino ante la expresa manifestación de la voluntad del acreedor plasmada en un documento auténtico con acceso a un Registro público.

Establece el art. 82 de la Ley Hipotecaria:

“Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo.”

Nótese que, en este caso, no se está intentando cancelar la condición resolutoria por el procedimiento previsto en la escritura en el epígrafe “cancelación condición resolutoria”. En efecto en la escritura se pactó la posibilidad de cancelación por la parte compradora mediante acta notarial, habiéndole apoderado a tal efecto la vendedora para realizar la cancelación por este procedimiento mediante acreditación del pago.

Pero se ha operado de una manera diferente: la vendedora ha reconocido, en documento privado con firma legitimada notarialmente haber recibido el precio aplazado en su totalidad y simultáneamente autoriza expresamente a las sociedades compradoras para que presenten instancia en el Registro de la Propiedad solicitando la cancelación de la condición resolutoria inscrita sobre las fincas gravadas por la misma.

El supuesto de hecho, por tanto, estaría amparado en lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria cuando dice: “o documento auténtico en el cual preste su consentimiento a la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación”.

La cuestión central es, pues, decidir si la manifestación del acreedor expresada en documento privado con firma legitimada notarialmente de haber cobrado el precio aplazado autorizando al deudor para que cancele la condición resolutoria que

garantizaba tal derecho de crédito, tiene la misma fehaciencia o no que esa misma manifestación pero en acta notarial.

Y es el caso que tal cuestión ha sido ya resuelta por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e su Resolución de 12 de noviembre de 2024 (BOE núm. 293, de 5 de diciembre de 2024, páginas 165735 a 165743):

“Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 1504 y 1964 del Código Civil; 18, 82 y 21 0 de la Ley Hipotecaria; 59, 1 74 y 177 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre de 2002, 23 de enero de 2008, 27 de junio de 2012 y 10 de setiembre y 2 de octubre de 201 9, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 9 de septiembre de 2023 y 26 de julio de 2024 (...)

3. Es indudable (y en ello coinciden recurrente y registrador), que no hay ningún obstáculo en la utilización de la instancia privada como herramienta para solicitar y obtener la cancelación. Al respecto, este Centro Directivo en Resolución de 21 de septiembre de 2002 declaró: ‘Ciertamente, para cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía de la parte del precio aplazada pueden las partes pactar la caducidad misma y de pleno derecho de dicha condición y de la inscripción de la misma transcurrido determinado plazo desde el vencimiento de la última letra representativa del precio aplazado, sin que conste en el Registro el ejercicio de acciones tendentes a obtener esa resolución. Se trataría de uno de los supuestos de extinción del derecho inscrito que resultaría del mismo documento en cuya virtud se practicó la inscripción (cfr. artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), si bien en unión de un contenido del asiento registral que el Registrador debe tener en cuenta en su calificación (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), y en tales hipótesis el título para la cancelación sería precisamente esa escritura de compraventa con condición resolutoria (cfr. artículo 174, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), por lo que sería suficiente la instancia presentada si a ella se acompañara la escritura referida, como admitió ya este centro directivo en Resolución de 13 de marzo de 1999 y establece para el Derecho hoy vigente el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001 (no aplicable al presente caso), que contempla también la cancelación mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada en un supuesto de caducidad o extinción legal del derecho inscrito, por el transcurso del plazo a que se refiere dicha norma’.

O la determinante Resolución de 13 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE núm. 88, de 13 de abril de 1999, páginas 13709 a 13710)

“Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.255 del Código Civil; 2, 18 y 82, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria, y 7 y 174, párrafo 1.º, del Reglamento Hipotecario (...)

3. Estamos pues ante uno de los supuestos de extinción del derecho inscrito que resulta del mismo documento en cuya virtud se practicó la inscripción (confróntese artículo 82, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria), si bien, en unión de un contenido registral que el Registrador debe tener en cuenta en su calificación (confróntese artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y en tales hipótesis el título para la cancelación es precisamente esa escritura de compraventa con condición resolutoria (confróntese artículo 174, párrafo 1.º, del Reglamento Hipotecario). En consecuencia será suficiente la instancia presentada si a ella se acompaña la escritura referida. sin que de la previsión contenida en la cláusula discutida, de que ‘sería suficiente el acta notarial de manifestaciones’, pueda deducirse su necesidad, pues, por una parte, el funcionamiento del Registro de la Propiedad está sustraído al ámbito de la autonomía privada v regido por normas de ‘ius cogens’ (dada la

propia significación y alcance de la institución) y, por otra, el hecho de que tal acta se haya considerado suficiente por los otorgantes para la cancelación, ni significa que se hayan excluido las otras vías que para tal cancelación prevé la legislación hipotecaria.

Como se ve, para dotar de pena validez un documento privado con firma legitimada notarialmente, como documento auténtico a los efectos requeridos por el art. 82 LH, lo determinante es la manifestación de voluntad expresa del acreedor beneficiario de la condición resolutoria explícita en garantía del pago aplazado y la acreditación del pago íntegro, circunstancias ambas que, en el caso analizado concurren a tenor del tenor literal del documento emitido por el acreedor.

Y, en el caso que se analiza en el presente recurso, es expreso el consentimiento del titular de la condición resolutoria que demuestra, fehacientemente (firma legitimada notarialmente) que se ha producido el pago que garantizaba. En este sentido:

Resolución de 5 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE núm. 21, de 24 de enero de 2001, páginas 3053 a 3054):

“Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82, 200 y 220 de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento y la Resolución de 30 de mayo de 1996.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la posibilidad de cancelar una condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado en una compraventa en la que, en el momento de constituirse, nada se pactó acerca de su cancelación mediante una instancia privada ratificada ante el Registrador y sin que conste el consentimiento de las personas a cuyo favor se ha constituido, cuando se aportan certificados bancarios que acreditan realizado un ingreso en una cuenta del vendedor de una cantidad de dinero igual a la garantizada por la condición.

2. Es doctrina reiterada de este centro directivo que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (confróntese artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y que los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (confróntese artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

En este caso, se pretende la cancelación de Una condición resolutoria en la que no se previó ningún medio de cancelación que pudiera prescindir del consentimiento del titular o de la resolución judicial ni se ha demostrado de forma fehaciente que se haya producido el pago de la cantidad adeudada, puesto que no se justifica la causa del ingreso que se ha acreditado ya que éste podría tener su razón de ser en otro negocio jurídico o en cualquier otro motivo. Todo lo cual hace imprescindible la concurrencia del consentimiento del titular registral o resolución judicial.”

Del mismo modo;

Resolución de 26 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE núm. 145, de 19 de junio de 2006, páginas 23267 a 23268)

“Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 23, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 1992; 5 de diciembre de 2000; 5 de marzo y 16 de abril de 2003; 8 de enero y 22 de junio de 2004.

2. Es doctrina reiterada de este centro directivo que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y que, con carácter general, los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos. 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria). (...)”

Resolución de 23 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE núm. 39, de 14 de febrero de 2008, páginas 8266 a 8268):

“Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2.1, 3, 11, 79.2, 82.5 de la Ley Hipotecaria; 1124 y 1504 del Código Civil; 59, 173, 193.2 de su Reglamento; 177 del Reglamento Hipotecario según redacción dada por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre; Sentencias del Tribunal Supremo Sala 1.^a de 8 de julio de 1988, 9 de marzo de 1989, 24 de abril de 1990, 6 de marzo de 1990, 23 de noviembre de 1992, 18 de septiembre de 1996 y 9 de diciembre de 1999; Sentencias del Tribunal Supremo Sala 3.^a de 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001; Resoluciones de 21 de julio de 1986, 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992 y 30 de mayo de 1996

(...) Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (Cfr. Resoluciones de 21 de julio de 1986, 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 cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículo 2.1, 79.2 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 de la parte del precio aplazado, porque ha tenido tugar su pago (causa de cancelación que deberá reflejarse en el asiento correspondiente, conforme al artículo 193.2 del Reglamento hipotecario), será requisito imprescindible la justificación de la realidad de dicho pago y de su correspondencia con el crédito cuya garantía se trata de cancelar.

O Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de octubre de 2020 (BOE número 309, miércoles 25 de noviembre de 2020):

“Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 1124, 1.255 y 1.504 del Código Civil; 10, 11 y 82.5 de la Ley Hipotecaria; 51, 179 y 353.3 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo de 1999; 5 de diciembre de 2000; 31 de enero de 2001; 21 de septiembre de 2002; 26 de abril de 2006; 23 de enero de 2008; 27 de junio de 2012, y 25 de marzo de 2014; 13 de abril de 2015; y 10 de agosto de 2020.

1. Se debate en el presente recurso si basta para la cancelación de una condición resolutoria inscrita, en garantía del pago de un precio aplazado, con la presentación al registrador de la propiedad de un certificado bancario, acreditativo del pago de una cantidad correspondiente a un préstamo, que -se dice- es el que financió la venta con precio aplazado garantizado con la condición resolutoria. El recurrente entiende que es suficiente carta de pago de la cantidad adeudada en la entidad bancaria, siendo ésta la parte vendedora y financiadora de la venta con precio aplazado, por lo que debe procederse a su cancelación. El registrador deniega la inscripción al no cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 82 LH para la cancelación de los derechos inscritos.

2. En relación con esta cuestión hay doctrina reiterada de esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos). La cancelación del pacto resolutorio inscrito precisa bien consentimiento del vendedor, en el acto o anticipado, resolución judicial, conforme a los principios generales, o conforme al artículo 82.5.^o de la Ley Hipotecaria, excepcionalmente, el transcurso del plazo establecido para la caducidad de la acción, en los términos indicados por el precepto; bien por ser et civilmente previsto en la ley aplicable o bien por haberse pactado, válidamente, un plazo menor. (...)

Procede en consecuencia, con los debidos respetos sea dicho, considerar la instancia privada con firma legitimada notarialmente como medio válido para cancelar la

condición resolutoria inscrita por contener la expresa y fehaciente manifestación del acreedor del cobro íntegro de la parte de precio que garantizaba, autorizando al deudor a instar, al Registro cuya calificación se recurre, la cancelación de tal garantía sin que sea obstáculo para ello que, en su momento, se concretara que el medio para ello pudiera ser el de acta notarial, todo ello de conformidad con las Resoluciones antes trascritas

Tercera.–“en la carta de pago que se aporta no se puede identificar la instancia solicitando la cancelación ni el consentimiento en documento privado del deudor por lo que no se acredita la presentación a liquidación de las misma”.–

Del mismo modo, sostiene el Registro de instancia que con el modelo 600 presentado a liquidación (“carta de pago”) no puede identificarse la instancia, razón por la que entiende no acreditada la presentación a liquidación de la misma.

Y es el caso que en el modelo 600 que la Excm. Junta de Andalucía pone a disposición de los contribuyentes, cuando de documento privado se trata, tan sólo reserva para su identificación la posibilidad de marcar la casilla 46 (en este caso marcada). Tan sólo se le brinda la posibilidad de identificar el bien a que se refiere por las casillas 87 (rellenada con “U”) % de adquisición (rellenada “100,0”) casilla 56 (“Valor declarado” que no es el caso); casilla 86 (Reg. Inscripción, rellena con “Algeciras 2) y casilla 88 (“finca registral” y en la que esta parte hizo constar la n.º 7418 que es la primera de las 64 registrales afectadas por la inscripción).

Es más. Resulta sorprendente que el Registrador de la Propiedad afirme que no se puede identificar la instancia solicitando la cancelación porque no se acredita la presentación a liquidación de las mismas y lo es porque se han presentado los modelos 600 correspondientes a cada una de las instancias (se acompaña copia de los mismos como documento n o 6) en el reverso de ambos aparece un epígrafe “relación de documentos que se adjunta a esta declaración” en el que consta justificante/CSV” que permite consultar el documento presentado que no es otro que las instancias de referencia (...)

Por último llamar la atención que ni tan siquiera era preceptivo la presentación de modelo 600 (“carta de pago”) alguno.

Efectivamente. Un documento privado con firma legitimada notarialmente accede al Registro público pero está “no sujeto” a Actos Jurídicos Documentados dado que no cumple con el requisito legalmente impuesto para ello de ser un “documento notarial”. Establece la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre) en su art. 28:

Artículo 28.

Están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales, en los términos que establece el artículo 31.

Siendo el caso que un documento privado con firma legitimada notarialmente no reviste la naturaleza jurídica de escritura, acta o testimonio notarial, a sensu contrario, quiere decir que está no sujeta.

En este sentido es determinante la Dirección general de Tributos cuando en su Consulta DGT V2180-13, de 4 julio:

“ (...) Si se tratase de un documento notarial, escritura o acta, estaría sujeto a la cuota variable del Documento Notarial de la modalidad Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, (en adelante ITPAJD), al concurrir todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del texto refundido del Impuesto y la base imponible estaría constituida por el valor declarado, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa, tal y como establece el artículo 30 del texto refundido del ITPAJD.

Por el contrario, si la cancelación de la condición resolutoria se hace mediante un documento privado o instancia dirigida al Registrador de la Propiedad, no originará

tributación alguna por el ITPAJD por cuyo concepto tributan tan solo los documentos notariales, escrituras, actas y testimonios, en los términos que establece el artículo 31 del texto refundido (artículo 28 del mismo), por lo que, tratándose de un documento privado. falta el presupuesto de hecho básico Que determina la sujeción por esta modalidad.”

Llamar la atención de que es la propia Administración tributaria la que, al igual que en las Resoluciones anteriormente trascritas, reconoce la validez de una instancia privada como medio para cancelar una condición resolutoria explícita.

Visto lo anterior, es lo ajustado a Derecho concluir, se insiste en los respetos, no sólo que en el modelo 600 (“carta de pago”) del que únicamente dispone esta parte está identificada la instancia presentada sino que, en cualquier caso, ni tan siquiera era preceptiva dado que no era obligatoria su presentación dada la no sujeción al tributo.

Cuarta.—“no se identifican los medios de pago empleado para satisfacer las cantidades garantizadas por la condición resolutoria.”

Como tercer y último motivo por el que se deniega la solicitud de cancelación de la condición resolutoria inscrita, esgrime el Registro de instancia que no le constan los medios de pago empleados para cancelar la deuda.

Con los debidos respetos sea dicho, pocas dudas caben de la expresa manifestación que el acreedor realiza en el documento firmado ante Notario:

“1. Que ha recibido íntegramente de las sociedades compradoras, Altanea Playa, SL y Kiliriki Casa, SL, todas las cantidades aplazadas que dieron lugar a la condición resolutoria pactada en la citada escritura de compraventa.”

Tan contundente manifestación del acreedor soslaya hacer cumplir con la formalidad que representa hacer constar el medio por el que cobró, formalidad ésta que, en última instancia, no tiene otra finalidad que la de ofrecer la posibilidad de saber si realmente se ha pagado, posibilidad de comprobación ésta que huelga, lógicamente, si el acreedor manifiesta expresamente que ha cobrado.

Con los debidos respetos sea dicho, exigir al acreedor que especifique una parte (medios de cobro) cuando asevera el todo (que ha cobrado) no es impedimento para entenderse cumplida la condición resolutoria que lo garantizaba, razón por la que no es procedente esgrimirse tal hecho como razón para denegar la validez de su manifestación ante fedatario público (...)

Por todo lo expuesto,

A esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompaña, los admita, tenga por interpuesto recurso contra las calificaciones negativas de las instancias presentadas por las mercantiles comparecientes (entrada n.º 10.780/025 y 10.781/2025) y, en virtud de las consideraciones expuestas, se digne declararlas no ajustadas a Derecho por ser procedente la solicitud de cancelación de la condición resolutoria referida.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 19 de enero de 2026. En dicho informe rectificaba el segundo de los defectos expresados en su calificación y mantenía los dos restantes. Asimismo, alegaba que el recurso era extemporáneo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 1227 y 1504 del Código Civil; 3, 11, 21, 38, 59, 82, 210, 254 y 326 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Ley del Notariado; sexto y séptimo de la

Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal; 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 33, 34 y 59 del Reglamento Hipotecario; 143, 145, 177 y 256 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 1974, 28 de noviembre de 1978, 30 de mayo de 1980, 13 de diciembre de 1985, 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 16 de diciembre de 1987, 20 de abril y 30 de octubre de 1989, 2 de septiembre de 1992, 30 de mayo de 1996, 13 de marzo de 1999, 5 de diciembre de 2000, 21 de septiembre de 2002, 26 de abril de 2006, 23 de enero de 2008 y 10 de junio de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto y 30 de octubre de 2020, 25 de marzo de 2021, 16 de septiembre de 2022, 10 de octubre y 12 de noviembre de 2024 y 27 de mayo de 2025, y, respecto del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 7 de septiembre y 1 y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio, 11 de julio y 31 de octubre de 2018 y 30 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020, 7 de julio de 2022, 20 de junio y 11 de septiembre de 2023, 30 de mayo y 24 de julio de 2024 y 21 de marzo, 16 de abril y 10 de octubre de 2025, entre otras muchas.

1. En este expediente debe decidirse si, para la cancelación de la condición resolutoria que gravan varias fincas en garantía del pago de un precio aplazado, es suficiente la presentación de una instancia privada suscrita por el representante de una de las sociedades compradoras junto con otra instancia, también privada, firmada por el representante de la sociedad vendedora en la que éste afirma haber sido abonadas las cantidades aplazadas garantizadas y autoriza a las compradoras para solicitar unilateralmente la cancelación registral. Ambas instancias contienen legitimación notarial de las firmas en ellas estampadas.

Se da la circunstancia de que en la escritura de compraventa con precio aplazado se pactó que la cancelación por pago podría ser instada por cualquiera de las compradoras mediante acta notarial en que se manifestara y acreditara con los correspondientes justificantes bancarios el pago de las cantidades aplazadas, confirmando el vendedor a las sociedades compradoras poder para otorgar el acta unilateralmente.

El registrador plantea dos objeciones: por un lado, la improcedencia de la instancia privada como título para solicitar la cancelación; y, por otro, la necesidad de acreditar los medios de pago de las cantidades aplazadas.

El recurrente, por su parte, defiende que la instancia privada es título apto dada su condición de «documento auténtico» al estar las firmas legitimadas notarialmente, así como no ser necesario acreditar los medios de pago en la medida en que el acreedor reconoce el pago de la totalidad de las cantidades adeudadas. No obstante, adjunta al efecto los justificantes del pago.

2. Como cuestión previa, de procedimiento, debe decidirse si el presente recurso se ha interpuesto dentro de plazo, toda vez que el registrador alega en su informe que la notificación de la calificación negativa al presentante se realizó el día 28 de noviembre de 2025 y el recurso se interpuso ante el Registro el día 2 de enero de 2026, transcurrido más de un mes desde dicha notificación.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación. El apartado último del mismo artículo determina que «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». Actualmente, esta remisión debe entenderse hecha a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como resulta de la disposición final cuarta de esta última.

El artículo 30.4 de la Ley 39/2015 establece que: «Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo»; en el segundo párrafo del mismo apartado 4 añade que: «El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes», y, según el apartado 5 del mismo artículo: «Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente».

En este expediente se ha acreditado que la notificación de la calificación se recibió el día 28 de noviembre de 2025 y el escrito de recurso se presentó en oficina del Servicio de Correos el día 29 de diciembre de 2025. Si se tiene en cuenta que el día 28 de diciembre de 2025 fue inhábil, debe concluirse que el recurso se ha interpuesto dentro del plazo legalmente establecido.

3. La primera de las objeciones expresadas por el registrador en la calificación impugnada es que se solicita la cancelación de la condición resolutoria por instancia privada con firma legitimada, y no en virtud de escritura pública, resolución judicial o acta notarial.

Este defecto debe ser confirmado. El artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, y conforme a la regla general del artículo 3 de la misma ley, exige para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, o bien sentencia firme o bien escritura o documento auténtico «en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (...)»; y en su párrafo segundo, como excepción a dicha regla, permite la cancelación de inscripciones practicadas en virtud de escritura pública sin necesidad de sentencia firme, o nueva escritura pública o documento auténtico, si el derecho inscrito ha quedado extinguido por declaración de la ley o «resulta así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva».

La posibilidad prevista en dicho párrafo segundo hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. Si la ley declara que un derecho se extingue por confusión de derechos, bastará una instancia solicitando la cancelación, o que un usufructo (vitalicio) se extingue por muerte del usufructuario bastará el certificado de defunción y una instancia privada. Y si en la escritura se pacta un plazo de caducidad del derecho, también será suficiente la instancia cuando se cumpla el término. En ninguno de estos casos se requiere que el titular del derecho que se cancele preste de nuevo el consentimiento. La extinción del derecho se produce de una manera automática y ajena a su voluntad e incluso a su capacidad.

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.

El procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado se rige por normas de orden público. No cabe así pactar una hipoteca y modificar convencionalmente el régimen al que estará sometida su ejecución; ni tampoco pactar una condición resolutoria y modificar el régimen jurídico de su operatividad registral (necesidad de requerimiento de pago, consignación de las cantidades y demás requisitos derivados de los artículos 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario). Tampoco cabe pactar una condición resolutoria y modificar las exigencias estructurales del sistema para su cancelación como son las relativas a las exigencias formales.

4. En el caso de este expediente, no se trata de la previsión de una cancelación automática, como podría ser la pactada introduciendo un plazo de caducidad de la

condición, sino que tal como se ha estipulado la condición resolutoria y su forma de cancelación, se hace necesario que en el futuro documento cancelatorio se emita una declaración de voluntad reconociendo la realidad del completo pago y prestando el consentimiento a la cancelación de la garantía. Y es que 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 pago total de las cantidades aplazadas.

Alega el recurrente en defensa de su criterio una serie de resoluciones de este centro directivo, como la de 13 de marzo de 1999, o las de 5 de diciembre de 2000, 23 de enero de 2008 o 12 de noviembre de 2024, que a su vez invocan la primera de 13 de marzo de 1999. Sin embargo, dichas resoluciones lo que hacen es confirmar el criterio mantenido por el registrador. Se admite en ellas la cancelación automática para cuando se pacta un plazo de caducidad y ponen de manifiesto que basta el transcurso del plazo pactado para que, cumplido el término, el derecho quede extinguido. Así, se concluye que no hace falta nuevo consentimiento porque no se lleva a cabo un nuevo negocio jurídico. Pero no tiene nada que ver con el supuesto de este expediente, en que no se pacta la caducidad convencional sino la cancelación por consentimiento prestado en acta notarial, lo que excluye la aplicación del párrafo segundo del citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y resultando de aplicación lo previsto como regla general en el párrafo primero.

5. Alega asimismo el recurrente que la instancia privada con firma legitimada tiene la consideración de «documentación auténtica» a la que se refiere el ya transcrito artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, esa afirmación no puede sostenerse.

A los documentos auténticos se refiere el artículo 3 de la Ley Hipotecaria conforme al cual: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (...)». Por otra parte, los artículos 33 y 34 del Reglamento Hipotecario establecen que: «Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite», y «se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos».

Las legitimaciones de firma son testimonios notariales que acreditan el hecho de que esa firma ha sido puesta a presencia del notario, o el juicio de éste sobre su pertenencia a persona determinada, sin responsabilizarse del contenido del documento cuya firma ha legitimado (artículo 256 del Reglamento Notarial). A pesar de la intervención notarial, la naturaleza privada del documento se mantiene inalterada. Indudablemente el mismo tendrá fecha fehaciente (artículo 1227 del Código Civil) y firmas auténticas, pero no constituye forma documental encuadrable en la categoría genérica de documentos auténticos o públicos a los que refieren los citados artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario.

Además, en el presente caso, es precisamente esta concreta forma documental pública, con más cualificada intervención notarial que la de una mera legitimación de firmas, la que han pactado las partes en la cláusula resolutoria para proceder a su cancelación, pues disponen expresamente que dicha cancelación pueda ser instada por cualquiera de ellas siempre que se manifieste y justifique el pago aplazado mediante la correspondiente acta notarial, lo que, en todo caso, excluye la instancia privada, aunque presente firmas legitimadas.

Por tanto, al no haberse pactado anticipadamente al formalizarse la escritura pública de venta con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, ni la caducidad convencional del derecho ni la posibilidad de cancelar mediante la mera presentación de

los documentos acreditativos del pago, puede concluirse que, si lo que se pretende es cancelar la condición resolutoria estipulada porque ha tenido lugar el pago de la parte del precio aplazada y la realidad de dicho pago se pretende justificar mediante los correspondientes justificantes bancarios acreditativos del pago, será necesario, como exige el registrador, que se otorgue la correspondiente acta notarial, pues así resulta de la previsión contenida en la propia escritura pactada por las partes por la que se configuró la garantía, en armonía con uno de los principios básicos de nuestro sistema registral, cual es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional – artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador; y, así, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

6. También debe ser confirmado el tercero de los defectos invocados por el registrador, relativo a la necesidad de acreditar los pagos de pago empleados en el pago del precio aplazado.

Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos justificativos del pago que se aportan junto con el escrito de impugnación.

Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 20 de junio y 11 de septiembre de 2023, 24 de julio de 2024 y 21 de marzo, 16 de abril y 10 de octubre de 2025, entre otras muchas).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (*vid.*, por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (*vid.* Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre estos (*cfr.*, por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020, 7 de julio de 2022, 30 de mayo de 2024 y 4 de febrero, 21 de marzo, 16 de abril y 10 de octubre de 2025, entre otras muchas).

7. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal.

Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal

es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos expresa que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquélla «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

Para conseguir tales objetivos la Ley 36/2006 modificó, entre otros y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado, así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria.

El párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, en la redacción resultante de la citada ley modificativa, establece que en «las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes». Y el mismo precepto delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse esa identificación de los medios de pago, en los siguientes términos: «(...) sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria».

En lo relativo a la calificación de los registradores de la propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos:

a) la obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

b) el cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra

escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, fue objeto de diversas modificaciones por los Reales Decretos 45/2007 de 19 de enero, 1804/2008, de 3 de noviembre y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero, éste último vigente en el momento de la autorización de la escritura pública cuya calificación es objeto del presente recurso.

La finalidad de este último Real Decreto viene expresada en su exposición de motivos cuando manifiesta que «el artículo primero modifica el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el Notario, constancia que implicará que dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público. Por otra parte, y en conexión con lo anterior, se establece una especificación en lo relativo a la obligación de comunicación por parte del Consejo General del Notariado hacia la Administración tributaria de los supuestos en los que no exista identificación de las cuentas de cargo y abono cuando el medio de pago sea la transferencia o la domiciliación bancarias».

En el párrafo segundo de dicho precepto reglamentario se impone al notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurren tres requisitos: a) que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) que sean a título oneroso, y c) que la contraprestación consista en todo o en parte en dinero o signo que lo represente.

En cuanto a la constancia del precio en la inscripción, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por 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, dispone lo siguiente:

«En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta ley.

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie».

Del texto de estos preceptos se desprende que la constancia de los medios de pago es exigible en los actos o contratos de trascendencia real relativos a bienes inmuebles, de carácter oneroso y en que, además, la contraprestación consistiere en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente. En definitiva, será aplicable, como regla general, a todos aquellos supuestos inscribibles en que se documente un tráfico de dinero.

A la vista de los requisitos legales respecto de la constancia de los medios de pagos, debe concluirse que el supuesto del presente recurso se incluye en el ámbito de aplicación de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, en la medida en que la cancelación de la condición resolutoria se basa en el cumplimiento por pago de la obligación en su día aplazada y garantizada, existiendo

una contraprestación en dinero o signo que lo represente que, en definitiva, exige la identificación de los medios con que se ha efectuado dicha contraprestación.

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, 18 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.