

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17144 *Resolución de 7 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ponteareas a cancelar una condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto don E. M. F. contra la negativa de registradora de la Propiedad de Ponteareas, doña Sonia María Airas Pereira, a cancelar una condición resolutoria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 22 de enero de 2026 por el notario de Ponteareas, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, con el número 175 de protocolo, don J. L. R. P. y su esposa, doña J. M. C. F., como herederos de doña M. P. P. B., consintieron la cancelación registral de la condición resolutoria constituida a favor de ésta sobre la finca registral número 19.364 de Ponteareas, por haberse cumplido todas las obligaciones garantizadas.

Se acompañó acta notarial (de notoriedad) autorizada por el citado notario el día 12 de febrero de 2026, con el número 516 de protocolo, en la que comparecían don E. M. F. y doña P. E. G. C., titulares registrales de la finca 19.364, y solicitaban la cancelación de la condición resolutoria en virtud de lo dispuesto en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, declarando el notario autorizante que había transcurrido el «plazo previsto en la legislación civil para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías». De dicha acta también resultaba que doña M. P. P. B. había fallecido, según se acreditaba por el correspondiente certificado de defunción.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Ponteareas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada, con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, la escritura autorizada el 12/02/2026 por el Notario de Ponteareas, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez número 516/2026 de protocolo, que fue presentada a las 13:30:01 del día trece de febrero del año dos mil veintiséis, bajo el asiento número 373 del Diario 2026, no se ha practicado inscripción alguna en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos.

Se presenta en el Registro la siguiente documentación:

Escritura pública autorizada por el notario de Ponteareas Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez el 22 de enero de 2026 con el número 175 de protocolo por la que don J. L. R. P. y su esposa doña J. M. C. F., como herederos de doña M. P. P. B., consiente la cancelación registral de la condición resolutoria constituida a favor de la misma sobre la

finca registral número 19.364 de Ponteareas, por haberse cumplido todas las obligaciones garantizadas.

Se acompaña acta notarial autorizada por igual notario el 12 de febrero de 2026 con el número 516 de protocolo en la que comparecen don E. M. F. y doña P. E. G. C., titulares registrales de la finca 19.364, y solicitan la cancelación de la condición resolutoria en virtud de lo dispuesto en el art. 82.5 de la Ley Hipotecaria, declarando el notario autorizante que ha transcurrido el “plazo previsto en la legislación civil para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías”. De esta acta también resulta que doña M. P. P. B. falleció según resulta acreditado al notario autorizante por el certificado de defunción correspondiente.

Dichas obligaciones están garantizadas en el Registro con condición resolutoria según resulta de la inscripción 6.^a de fecha 24 de abril de 2000, donde consta la cesión a favor de los ahora transmitentes en los siguientes términos: “Los esposos J. L. R. P. y M. J. C. F., adquieren la obligación de cuidar y asistir a M. P. P. B. y sufragar los importes de todos los gastos que se causaren por su cuidado, alimentación, asistencia médico farmacéutica, óbito y funerales, así como a convivir con ella hasta su fallecimiento, únicamente cuando este enferma o cuando esta lo decida, en cuyo caso vivirá en el domicilio que ésta indique. La falta de cumplimiento por parte de J. L. R. P. dará derecho a M. P. P. B. a optar entre una de estas dos soluciones: A) Exigir el cumplimiento de las prestaciones vencidas y el aseguramiento de las futuras, todo con indemnización de daños y perjuicios y con el pago de las costas y gastos judiciales, incluso Abogado y Procurador. b) Resolver de pleno derecho la transmisión, para lo cual la sujetan a la condición resolutoria de la falta de cumplimiento por parte de los obligados. Será menester para que actúe esta resolución que M. P. P. B. requiera notarialmente al obligado al pago de la prestación que elija y que éste persista en el incumplimiento durante el plazo de dos días laborables. Caso de resolución readquirirá M. P. P. B. el pleno dominio del bien transmitido, sin tener que reembolsar ninguna cantidad a J. L. R. P.”. Igualmente, en el acta de inscripción de dicha inscripción 6.^a, se hizo constar la titularidad de la finca sujeta a la condición expresada.

Fundamentos de Derecho.

Es necesario para practicar la cancelación que presten su consentimiento los herederos de doña M. P. P. B., acreditando su condición de tales herederos.

Se trata de cancelar la condición resolutoria pactada en garantía de las obligaciones expresadas por lo que será necesario al haber fallecido la persona favorecida por la misma, el consentimiento de sus herederos o bien, en su defecto, resolución judicial.

Así resulta de lo dispuesto en el art. 82 de la Ley Hipotecaria que determina en su apartado primero: “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”. En el mismo sentido se pronunció la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución de 8 de noviembre de 2018, en la que, para un supuesto similar, estableció también la necesidad de contar con los consentimientos necesarios o bien proceder a la cancelación en virtud de resolución judicial por aplicación de dicho artículo.

Así, presentada la escritura número 175 de 2026, en la que comparecen los cónyuges don J. L. R. P. y su esposa doña J. M. C. F., los cuales además resultaron ser los obligados por las obligaciones de cuidado referidas en el apartado hechos y garantizadas con la condición resolutoria, determinándose que lo hacen como herederos de la citada doña M. P., pero sin acreditar tal condición, deberán aportar el título sucesorio correspondiente de donde resulte que los mismos son los herederos de la citada (art. 14 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, se presenta igualmente otra escritura autorizada con posterioridad, por la que se solicita la cancelación resolutoria por aplicación del plazo previsto en el art. 82, apartado 5, de la Ley Hipotecaria.

Dicho artículo dispone a estos efectos: "A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca".

No hallándose en este caso ante una condición resolutoria que garantice un precio aplazado, si no una serie de obligaciones de hacer, relativas a cuidado y asistencia, todo ello en los términos establecidos en el apartado hechos, no resulta aplicable dicho artículo y por tanto no procede la cancelación registral por tal motivo.

En este sentido hay que tener en cuenta que, para la cancelación por transcurso de plazo, se habría de aplicar, en este caso, el art. 210.8 de la Ley Hipotecaria, de donde resulta que, para proceder a la cancelación de condiciones resolutorias inscritas como la presente, sería necesario el transcurso de un plazo de 40 años, que aún no ha finalizado (la inscripción se practicó en el año 2000) o bien de 20 años en el caso de que conste la reclamación de la obligación garantizada, circunstancia esta que no concurre en este caso.

Así, el citado art. 210.8 de la Ley Hipotecaria dispone la cancelación de condiciones resolutorias "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".

Se suspende la práctica del asiento, siendo el defecto subsanable, sin que se haya practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sonia María Airas Pereira registrador/a titular de Registro de Ponteareas a día nueve de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. M. F. interpuso recurso el día 13 de marzo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Relación de hechos: Me remito a la nota de calificación, de la que resultan los siguientes documentos públicos:

1. Escritura de consentimiento de herederos autorizada en Ponteareas ante el Notario, Don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez el día 22-01-2026, número 175 de protocolo.

2. Acta de notoriedad autorizada en Ponteareas ante el Notario, Don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez el día 12-02-2026, número 516 de protocolo.

Nota calificación: La nota de calificación de la Sra. Registradora, plantea la siguiente cuestión de fondo y con trascendencia jurídica, esto es, la relativa a si, habiendo transcurrido legalmente el plazo de prescripción civil de las acciones para reclamar el

cumplimiento de una obligación de hacer (como es el “sufragar los importes de todos los gastos que se causaren por el cuidado, alimentación, asistencia médico farmacéutica y otros análogos... así como convivir con doña M. P. P. F. hasta su fallecimiento, únicamente cuando esté enferma o cuando esta lo decida, lo que en caso de incumplimiento le daría derecho a optar por exigir el cumplimiento de las prestaciones o bien resolver el contrato) que ha sido gravada con condición resolutoria impuesta a los adjudicatarios de un bien que, a la postre son asimismo sus herederos por testamento, es o no posible proceder a su cancelación registral por alguno de los procedimientos previstos en la legislación hipotecaria, bien al am pro de lo previsto en el art. 82.5 LH o bien por el cauce del 210.8 LH, trasladando a la esfera registral la prescripción sustantiva que ya ha tenido lugar en el derecho civil material por aplicación de los artículos 1.964.2 y 1.966 del código civil que establece en cinco años el plazo de prescripción de la acción para reclamar el cumplimiento de la obligación alimenticia por parte de los herederos de la alimentista fallecida, y todo ello a contar desde el fallecimiento de la alimentista fallecida, lo cual tuvo lugar el 9 de abril de 2015.

La nota de calificación concluye que no es posible porque no ha transcurrido el plazo de 40 años a que se refiere el 210.8 LH, desde la fecha de la inscripción practicada en el año 2000, por considerar que no consta la “reclamación de la obligación garantizada”, lo cual de existir, modificaría, a su juicio, el dies a quo para el cómputo de un plazo de, esta vez sí, de 20 años, a contar desde el año 2000, el cual ya había transcurrido, lo que deriva en una interpretación meramente literal del precepto y genérica para cualesquiera obligaciones de hacer, haciendo caso omiso de la singularidad del caso que nos ocupa, cual es el de una obligación de hacer específica, como es el cuidado y las atenciones que se prestan a una ascendiente generadas en el año 2000 con la inscripción del bien con esa condición resolutoria y cumplidas presuntamente por los obligados (no constar reclamación alguna en contra de ellos ni por la transmitente favorecida, ni por sus herederos, ni por otros familiares cercanos y mucho menos por las autoridades encargadas de la supervisión de la prestación del debido cuidado asistencial a personas mayores) hasta el fallecimiento de la misma en el año 2015, sin que conste reclamación alguna tampoco en contra hasta el momento actual; tenemos, por tanto, un interregno temporal de 26 años sin que se haya presentado reclamación alguna por incumplimiento de la referida obligación de hacer.

Pues bien, discrepamos totalmente en este punto de la nota de calificación en base a los siguientes

Fundamentos jurídicos.

1. Hermenéutica del 82 de la ley hipotecaria.

Este precepto da traslado a la esfera registral de los plazos de prescripción civil sustantivos previstos en la legislación civil (ya hemos visto cómo para las obligaciones alimenticias el cuerpo codificador de derecho común marca un plazo de 5 años), si bien parece acotar su ámbito de aplicación a las compraventas con precio aplazado y el de las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación.

Obviamente no estamos ante una venta con precio aplazado, pero una transmisión de bien con condición resolutoria para el incumplimiento de una obligación de cuidados y prestaciones asistenciales al alimentista se parece mucho a una hipoteca que grava dicho bien la cual provocaría en caso de precipitar su ejecución el mismo efecto de retorno al alimentista del bien transmitido.

2. Hermenéutica del 210.8 de la ley hipotecaria.

Este precepto extiende el ámbito de aplicación del art. 82 al contemplar otras hipótesis como las siguientes:

“Octava. 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 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.

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.

En su aplicación al caso que nos ocupa considero razonable tener en cuenta lo siguiente:

- El cumplimiento de una obligación de prestación de cuidados y atenciones tiene una fecha de inicio clara, en nuestro caso, el año 2000, cuando la condición resolutoria accede al registro y una fecha de finalización asimismo meridiana, cual es la del fallecimiento de la persona favorecida, en nuestro caso, año 2015.

- Durante ese período ninguna de las personas legitimadas para ello, en particular la alimentista favorecida presentó reclamación, ni judicial ni extrajudicial, para exigir el cumplimiento de la obligación ni tampoco demanda de resolución por incumplimiento de contrato.

- Asimismo, y tras su fallecimiento han transcurrido [sic] los 5 años, con vencimiento en el año 2020, para presentar reclamación o acción alguna por cualquier interesado para exigir el cumplimiento o resolución del contrato, con arreglo al plazo de prescripción previsto en el código civil.

Considero, por tanto, que puede aplicarse el párrafo primero del art. 210.8 cuando habla de la posibilidad de cancelar cualesquiera derechos o facultades de configuración jurídica, al haber transcurrido los 5 años desde el fallecimiento sin reclamación alguna.

- Y aun aplicando el párrafo segundo del mismo precepto, no podemos acudir a la interpretación desbaratada que nos lleve a concluir que esa condición resolutoria no pueda cancelarse hasta el año 2040, como concluye la nota, pues el precepto se refiere a que también será posible con el transcurso de 20 años a contar “desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada” que modalizando una interpretación lógica para definir este día a quo para nuestro caso hay que entenderlo como la fecha desde que pudo interponerse esa reclamación, esto es desde que se generó el cumplimiento de la obligación de hacer con la inscripción de dominio en el año 2000: puesto que, de no haberse cumplido, la alimentista favorecida disponía de una batería de medidas para reclamar su cumplimiento o su resolución lo cual no tuvo lugar hasta el día de hoy.

A mayor abundamiento, el notario Lorenzo-Fariña, autoriza un acta de notoriedad no una simple instancia ni acta de manifestación sin cobertura alguna, puesto que se dice literalmente en la misma:

“...deje constancia por medio de la presente acta, lo cual hago por notoriedad, que ha transcurrido desde el fallecimiento de la favorecida por la condición el plazo previsto en la legislación civil para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías (5 años)

En conclusión, considero no ajustada a derecho la nota de calificación de la Sra Registradora, y que la documentación presentada, protocolos 175 y 516 de notario Lorenzo-Fariña, son el cauce documental adecuado para proceder a la cancelación de la condición resolutoria.

Considero que la interpretación meramente literal que hace la Registradora del 210.8 es anacrónica, no ajustada a la evolución natural del recorte en los plazos de

prescripción llevados a cabo en la última gran reforma del derecho civil para estas cuestiones, y que se sustenta en un criterio meramente conservador y estático a la hora de analizar las figuras jurídicas de nuestro derecho, el cual, como la vida social misma, es cambiante, y se hace necesario más que nunca metamorfosear nuestros esquemas jurídicos tradicionales para ofrecer una aplicación del derecho realista, finalista y ajustada a la realidad social actual, evitando controversias y velando por la satisfacción material de las posiciones jurídicas enfrentadas en cada supuesto; y esto último ha quedado plenamente cubierto en las escrituras calificadas, en las que se ha dejado constancia notoria de la ausencia de reclamación durante un periodo de 26 años desde la inscripción y 11 desde el fallecimiento de la favorecida, tiempo suficiente a la luz del derecho civil con una interpretación lógica, sistemática y teleológica también del derecho registral para proceder a la cancelación de la dicha condición resolutoria.

En base a lo anterior, se solicita a la Registradora de Ponteareas que proceda a reconsiderar su criterio jurídico procediendo a la inscripción de dichos títulos; en caso contrario, eleve a la Dirección General la formulación del presente recurso.»

IV

Dado traslado del recurso interpuesto al notario de Ponteareas, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, como autorizante del título calificado, alegó lo siguiente: «Puesto que el recurso formulado por el interesado se ha vertebrado en su totalidad en base a los razonamientos jurídicos que le han sido facilitados por mí como notario autorizante, no tengo otra que ratificarme en el mismo considerando plenamente ajustadas a derecho las argumentaciones del recurrente puestas en el recurso gubernativo, por lo que como notario autorizante de la escritura, no tengo otro criterio que mantener la viabilidad jurídica de la misma para que se proceda a su inscripción, sobre todo a la luz del acta de notoriedad en la que se hacen valer los plazos de prescripción de la legislación civil».

V

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 82, 210 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 177 del Reglamento Hipotecario; 209 del Reglamento Notarial; 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, 2 de marzo y 28 de noviembre de 2022 y 17 de julio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada por el notario de Ponteareas Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, el día 22 de enero de 2026, número 175 de protocolo, don J. L. R. P. y su esposa, doña J. M. C. F., como herederos de doña M. P. P. B., consintieron la cancelación registral de la condición resolutoria constituida a favor de ésta, sobre la finca registral número 19.364 de Ponteareas, por haberse cumplido todas las obligaciones garantizadas.

Se acompañó acta notarial (de notoriedad) autorizada por el citado notario el día 12 de febrero de 2026, número 516 de protocolo, en la que comparecen don E. M. F. y doña P. E. G. C., titulares registrales de la finca 19.364, y solicitan la cancelación de la

condición resolutoria en virtud de lo dispuesto en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, declarando el notario autorizante que ha transcurrido el «plazo previsto en la legislación civil para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías».

De dicha acta también resulta que doña M. P. P. B. falleció, según fue acreditado por el correspondiente certificado de defunción.

Pese a que en la nota no figura salvedad alguna sobre el acta de notoriedad en cuestión (obrante en el expediente), la misma no deja de ofrecer cierta singularidad, a la vista de la regulación de dicho tipo de actas en el artículo del Reglamento Notarial, y de los presupuestos y trámites básicos que dicho precepto regula.

En el caso que nos ocupa, el acta en cuestión (iniciada y cerrada el mismo día) concluye así: «Solicitan de mí notario deje constancia por la presente acta, lo cual hago por notoriedad, que ha transcurrido desde el fallecimiento de la favorecida por la condición el plazo previsto en la legislación civil para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías (5 años), por lo que, al amparo del art. 82 LH se solicita al Registro proceda a su cancelación registral».

Se deniega la cancelación, objetándose:

– «Es necesario para practicar la cancelación que presten su consentimiento los herederos de doña M. P. P. B., acreditando su condición de tales herederos. Se trata de cancelar la condición resolutoria pactada en garantía de las obligaciones expresadas por lo que será necesario al haber fallecido la persona favorecida por la misma, el consentimiento de sus herederos o bien, en su defecto, resolución judicial (...) No hallándose en este caso ante una condición resolutoria que garantice un precio aplazado, si no una serie de obligaciones de hacer, relativas a cuidado y asistencia, todo ello en los términos establecidos en el apartado hechos, no resulta aplicable dicho artículo y por tanto no procede la cancelación registral por tal motivo».

– «(...) para la cancelación por transcurso de plazo, se habría de aplicar, en este caso, el art. 210.8 de la Ley Hipotecaria, de donde resulta que, para proceder a la cancelación de condiciones resolutorias inscritas como la presente, sería necesario el transcurso de un plazo de 40 años, que aún no ha finalizado (la inscripción se practicó en el año 2000) o bien de 20 años en el caso de que conste la reclamación de la obligación garantizada, circunstancia esta que no concurre en este caso».

El recurrente alega, en síntesis:

«1. Hermenéutica del 82 de la ley hipotecaria.

Este precepto da traslado a la esfera registral de los plazos de prescripción civil sustantivos previstos en la legislación civil (ya hemos visto cómo para las obligaciones alimenticias el cuerpo codificador de derecho común marca un plazo de 5 años), si bien parece acotar su ámbito de aplicación a las compraventas con precio aplazado y el de las hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación.

Obviamente no estamos ante una venta con precio aplazado, pero una transmisión de bien con condición resolutoria para el incumplimiento de una obligación de cuidados y prestaciones asistenciales al alimentista se parece mucho a una hipoteca que grava dicho bien la cual provocaría en caso de precipitar su ejecución el mismo efecto de retorno al alimentista del bien transmitido.

2. Hermenéutica del 210.8 de la ley hipotecaria.

Este precepto extiende el ámbito de aplicación del art. 82 al contemplar otras hipótesis (...)

Considero, por tanto, que puede aplicarse el párrafo primero del art. 210.8 cuando habla de la posibilidad de cancelar cualesquiera derechos o facultades de configuración jurídica, al haber transcurrido los 5 años desde el fallecimiento sin reclamación alguna».

– «A mayor abundamiento, el notario Lorenzo-Fariña, autoriza un acta de notoriedad no una simple instancia ni acta de manifestación sin cobertura alguna, puesto que se dice literalmente en la misma:

“...deje constancia por medio de la presente acta, lo cual hago por notoriedad, que ha transcurrido desde el fallecimiento de la favorecida por la condición el plazo previsto en la legislación civil para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías (5 años)».

El recurso no puede prosperar.

2. La cuestión de la cancelación de una 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.

En cuanto a la primera objeción de la nota, la misma ha de ser plenamente confirmada, toda vez que se pretende la cancelación mediante el consentimiento prestado por don J. L. R. P. y su esposa, doña J. M. C. F., quienes alegan el cumplimiento de las obligaciones garantizadas, manifestando ser herederos de la cedente doña M. P. P. B., sin que resulte acreditado tal extremo.

Tal y como se señala en la nota, es necesario para proceder a la cancelación: bien el consentimiento del titular de la misma, bien de sus herederos en caso de fallecimiento, bien resolución judicial firme por la que se ordene tal cancelación (artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

Dándose este segundo supuesto, esto es, del consentimiento del heredero de la titular, es necesario acreditar tal extremo y cualidad, presentado el título sucesorio correspondiente (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria).

3. Igual confirmación procede respecto de la segunda objeción de la nota, toda vez que en cuanto al acta notarial autorizada solicitando la cancelación de la condición resolutoria, vía artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria (alegando la prescripción de la acción de reclamación), hay que tener en cuenta, como resulta también de la nota de calificación, que dicho artículo resulta aplicable siempre que se trate de condición resolutorias constituidas en garantía de precio aplazado, lo que no ocurre en el presente supuesto.

La calificación, además, objeta (acertadamente) la imposibilidad de aplicar al caso el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria; y si bien es cierto que no se solicitó en el acta en cuestión (en su día calificada) calificación, tampoco sería posible su aplicación por no haber transcurrido los plazos que resultan dicho precepto indica.

No está de más recordar la situación que se produjo tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, entrada en vigor que se produjo el pasado día 1 de noviembre, 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».

Esta nueva norma convive con la ya citada del artículo 82.5.º, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del

artículo 82, como se reseña a continuación. En efecto, mientras que el artículo 82.5.º limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el nuevo artículo 210 la extiende a «cualquier interesado».

Por otra parte –recordemos–, el artículo 82.5.º tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil, como de hecho ha ocurrido con la reforma del artículo 1964.2 del Código Civil, relativo al plazo de prescripción de las acciones personales, modificado por la disposición final primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre.

En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

Además –cabe reiterar– el artículo 82.5.º se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado; mientras que el artículo 210.1.8.ª tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, dentro de cuyo ámbito puede incluirse la indicada condición resolutoria en garantía de cesión de suelo por edificación futura.

4. Y hay más diferencias entre el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria y el 210.1.8.ª del mismo texto legal, por cuanto el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dice «(...) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro (...)», mientras que el artículo 210.1.8.ª presupone que no conste, al decir «cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada (...)».

Así, este Centro Directivo también ha declarado que el artículo 82.5.º se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Por el contrario, el artículo 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, 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.

5. Añadir, por último, que 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 exceptiona 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; y el párrafo quinto del citado artículo 82, exceptiona igualmente de la regla general la cancelación de

condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado cuando se den los presupuestos en el establecidos.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente, no se cumplen las circunstancias exigidas por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria; ni tampoco –cabría añadir– procedería la cancelación vía artículo 210.1.8.^a de mismo texto legal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 7 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez