

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21413 *Resolución de 4 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Gijón n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada para la rectificación o cancelación parcial de una condición resolutoria en garantía de precio aplazado.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. B., en nombre propio y en nombre y representación de don J. R. C. M. y doña I. C. G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Gijón número 3, don Pablo González García, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada para la rectificación o cancelación parcial de una condición resolutoria en garantía de precio aplazado.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 20 de febrero de 2026 por doña M. G. B., se solicitaba la rectificación/cancelación parcial de la inscripción 14.^a de la finca registral número 25.035 de Carreño en lo relativo a la incorporación registral de la redacción de la condición resolutoria que derivaba exclusivamente de la diligencia unilateral de fecha 28 de diciembre de 2021, en cuanto introducía un plazo máximo de pago sin consentimiento de los compradores, entre los que se encontraba doña M. G. B.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Gijón número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado, de conformidad con los artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, el precedente documento, instancia suscrita en Gijón el 20/02/2026 por doña M. G. B. con NIF (...), motivando el asiento de presentación número 358/2026 del Diario, el registrador que suscribe, a la vista de los libros del Registro, ha resuelto suspender la rectificación/cancelación parcial de la inscripción 14.^a de la finca 25035 de Carreño solicitada con base en los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho

Se presenta instancia privada, suscrita por D. ^a M. G. B. en la que se solicita lo siguiente: “La rectificación/cancelación parcial de la inscripción 14.^a en lo estrictamente relativo a la incorporación registral de la redacción de la condición resolutoria que deriva exclusivamente de la diligencia unilateral de 28/12/2021, en cuanto introduce plazo/fecha máxima de pago sin consentimiento de los compradores”.

La inscripción 14.^a, cuya rectificación/cancelación parcial se pretende, recoge una compraventa en virtud de la cual don J. D. G. P. y doña M. L. B. P. venden la finca 25035 de Carreño a los cónyuges don J. R. C. M. y doña M. G. B., que adquieren $\frac{2}{3}$ con carácter ganancial, y a doña I. C. G., que adquiere $\frac{1}{3}$ en estado de soltera, todo ello por un precio de 350.000 euros, reteniendo la parte compradora la suma de 312.710,59 euros, que es, según manifiestan, el importe pendiente de la hipoteca de la inscripción 12.^a, “en todos cuyos derechos y obligaciones se subroga solidaria y

expresamente la parte compradora", sin que conste el consentimiento del acreedor hipotecario; pactándose asimismo una condición resolutoria expresa en garantía del precio aplazado, en los términos que resultan de la citada inscripción 14.^a.

Se observan los siguientes defectos:

i) La instancia privada no es documento hábil para obtener la rectificación del Registro que se pretende, en los términos del art. 3 de la Ley Hipotecaria.

ii) La instancia privada sólo está suscrita por D.^a M. G. B., faltando el consentimiento de los vendedores don J. D. G. P. y doña M. L. B. P., así como de los otros dos compradores don J. R. C. M. y doña I. C. G., conforme a lo dispuesto en los arts. 1, párrafo 3.º, y 40.d) de la Ley Hipotecaria.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo González García registrador/a titular de Registro Propiedad de Gijón n.º 3 a día veinticinco de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. B. interpuso recurso el día 6 de marzo de 2026 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«1. Interpone recurso gubernativo.

2. Ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, contra la respuesta/calificación obtenida del Registro de la propiedad 3 de Gijón según el documento que acompaña CSV (...) ante la reclamación al registro con número de entrada 874/2026 presentada el 20/02/2026 a las 14:40:00 asiento diario 358/2026, recaída en el expediente registral relativo a la inscripción/rectificación de la condición resolutoria y/o a la solicitud de rectificación/cancelación parcial del asiento, por entenderla no ajustada a Derecho, conforme al art. 326 LH.

3. Subsidiariamente, para el caso de que ese Centro Directivo considere que no concurre acto recurrible en plazo (o que no procede recurso por versar sobre asiento ya practicado), formula reclamación/queja y solicitud de actuación (informativa e inspectora) en relación con la actuación del Registro en el despacho de los documentos que culminaron en la inscripción 14.^a y en la admisión como título hábil de una diligencia notarial unilateral (art. 153 RN) introduciendo un plazo esencial sin consentimiento de los compradores.

Hechos (enunciados verificables)

Primero. Con fecha 03/09/2021 se otorgó escritura de compraventa ante notario de Avilés, protocolo 1698/2021, con pacto de condición resolutoria asociado a precio aplazado/subrogación hipotecaria.

Segundo. Con fecha 04/10/2021, ese Registro emitió nota de calificación suspendiendo la inscripción (asiento de presentación 1937, Diario 26), exigiendo depuración de la condición resolutoria (distinción 1124/1504 CC), exigiendo concretar plazos, notificación judicial o notarial, y declarando no inscribible el "párrafo cuarto" por perjuicio automático a terceros (art. 20 LH).

Tercero. Con fecha 11/11/2021, se otorgó escritura de rectificación y aclaración, protocolo 2092/2021, en la que se solicitaba inscripción total o parcial y, si el "párrafo cuarto" no fuera inscribible, se solicitaba su no inscripción.

Cuarto. Según reconoce el propio Registro en su contestación, existió una calificación posterior de 03/12/2021 reiterando que no era inscribible el "párrafo cuarto" por perjuicio a terceros.

Quinto. El compareciente dejó constancia por escrito (reclamación de 02/11/2022, entrada 3021/2022) de que no firmó escritura posterior a la rectificación de 11/11/2021, y que, sin su consentimiento, se aportó al Registro una diligencia notarial de 28/12/2021 que fijó unilateralmente una “fecha de pago máximo” totalmente inasumible y prácticamente imposible según la ley hipotecaria fijando el 30/01/2022.

Sexto. En contestación, el Registro invoca (i) salvaguardia judicial de asientos, (i) que la inscripción parcial “habilita pero no obliga”, (iii) que el registrador que inscribió entendió inscribible el “párrafo cuarto”, y (iv) reconoce error de publicidad formal/nota simple al consignar por error el precio aplazado como 350.000 € cuando el efectivo aplazado era 312.710,59 €.

Séptimo. En relación con el pleito 1071/2020 y sus medidas cautelares: certificación registral de 25/02/2026 acredita que el mandamiento para anotación preventiva del suplico se presentó (asiento 873, Diario 26) pero la anotación solicitada fue suspendida por defectos y el asiento cancelado por caducidad el 04/08/2021. Este extremo resulta relevante para depurar si existía o no anotación vigente en fecha 03/09/2021 y para valorar responsabilidades por publicidad registral. Sin embargo, como pueden comprobar, la escritura de compraventa inicial se firma el día 3 de Septiembre de 2021, perdiendo los vendedores parte del terreno que incluía la entrada a la carretera general principal el día 15 de septiembre, lo que demuestra la mala fe de los vendedores ocultando que existían unas medidas cautelares y organizando la firma antes de la fecha del juicio por el que se pierde el terreno.

Fundamentos jurídicos

Primero. Competencia y función de la DGSJyFP y su unidad registral. La organización registral y los asuntos relativos a los Registros están encomendados a la Dirección General, existiendo una unidad específica con competencias de organización, dirección, inspección y vigilancia.

Segundo. Objeto del recurso y exigencia de conexión con la calificación. El recurso debe recaer exclusivamente sobre cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación (art. 326 LH).

Tercero. Deber de calificación del registrador (art. 18 LH). El registrador califica la legalidad formal y la validez del acto dispositivo por lo que resulte de la escritura y los asientos. Por ello, debe controlar si el título rectificatorio invocado (diligencia notarial unilateral) es idóneo.

Cuarto. Límites de la subsanación notarial unilateral (art. 153 RN) y doctrina DGSJyFP.

El art. 153 RN permite subsanar errores materiales, omisiones y defectos de forma.

La DGSJFP ha reiterado que la rectificación por el notario sin comparecencia de otorgantes debe interpretarse restrictivamente y que el notario no puede sustituir la voluntad de los otorgantes, ni modificar/suplir/presuponer declaraciones de voluntad reservadas a las partes.

En el caso presente, la fijación de una fecha máxima de pago (“30/01/2022”) en un pacto de condición resolutoria afecta directamente al presupuesto de resolución y a la eventual reinscripción. No puede reputarse “error material” salvo acreditación inequívoca derivada del propio documento y antecedentes, lo que no concurre cuando (i) no existe firma del comprador, y (ii) hay constancia de oposición expresa a firmar nuevas modificaciones.

Quinto. Contradicción interna de criterios y necesidad de unificación. Consta que las calificaciones de 04/10/2021 y 03/12/2021 consideraban no inscribible el “párrafo cuarto” por perjuicio a terceros, pero el registrador que inscribió finalmente lo incorporó. Ello evidencia una divergencia que debe ser revisada por el Centro Directivo, máxime cuando la LH persigue uniformidad de criterios en Registros servidos por varios registradores.

Sexto. Rectificación registral (arts. 39 y 40 LH) y salvaguardia judicial. La inexactitud registral se define en art. 39 LH y la rectificación se rige por el art. 40 LH. La

invocación de salvaguardia judicial no excluye el control de legalidad sobre la idoneidad del título “subsanatorio” en sede de calificación y recurso, pero si condiciona la forma de obtener cancelación/rectificación material del asiento si fuera preciso acudir a sentencia.

Séptimo. Publicidad formal errónea y responsabilidad (arts. 296 y 311 LH). El propio Registro reconoce error en nota simple sobre el precio aplazado, elemento esencial del riesgo registral y financiero. Ello se conecta con el régimen de responsabilidad civil de registradores (art. 296 LH) y su prescripción (art. 311 L.H), sin perjuicio de los cauces específicos que correspondan.

Octavo. Plazos de responsabilidad patrimonial general (art. 67 Ley 39/2015). Para el caso de que se entienda procedente además la vía patrimonial general, el derecho a reclamar prescribiría al año desde el hecho/acto o manifestación del efecto lesivo.

Petición:

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que:

1. Tenga por presentado este escrito y tenga por interpuesto recurso gubernativo y, tras los trámites oportunos, dicte resolución por la que:

a) declare que la diligencia unilateral de 28/12/2021 no constituye título hábil para introducir/alterar un elemento esencial del pacto de condición resolutoria (plazo máximo de pago) por exceder del art. 153 RN, y

b) ordene al Registrador que proceda a nueva calificación/actuación conforme a Derecho.

2. Subsidiariamente, si se considera que no concurren presupuestos formales del recurso (extemporaneidad o inexistencia de acto recurrible), se admita como reclamación/queja y se acuerde:

a) la apertura de actuación informativa y la remisión a la unidad competente (Subdirección del Notariado y los Registros) para revisión de la actuación, y

b) la emisión de criterio/doctrina aplicable sobre la utilización del art. 153 RN en supuestos de fijación de plazos esenciales en condiciones resolutorias.

3. Se requiera al Registro la remisión íntegra del expediente: copia de las notas de calificación íntegras (incluida la de 03/12/2021), texto íntegro del asiento de inscripción 14.^a y de la condición resolutoria inscrita, y constancia de los asientos de presentación y despacho (...).

Otrosí digo: A efectos de evitar perjuicios irreparables mientras se resuelve este expediente se solicita que se haga constar en el expediente y se comunique al Registro la existencia de oposición expresa del comprador a la modificación unilateral del plazo esencia, a fin de que, en caso de solicitud de reinscripción por condición resolutoria, se exijan estrictamente los requisitos legales (incluyendo notificación judicial o notarial del art. 59 RH), y en su caso, se remita a la vía judicial cuando proceda».

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 4, 11, 23, 79.2.º, 82, 210 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1113, 1116, 1117, 1118, 1124 y 1504 del Código Civil; 59, 173, 177 –según redacción dada por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario– y 193.2.^a del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 2017 de unificación de

doctrina; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio, 13 de julio y 13 de octubre de 2009, 3 de marzo de 2010, 7 de abril de 2011, 28 de agosto de 2013, 10 de julio de 2014, 19 de mayo y 23 de noviembre de 2016, 3 de julio y 21 de septiembre de 2017, 25 de julio y 19 de octubre de 2018 y 22 de febrero y 4 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de marzo y 19 de mayo de 2021, 11 de abril, 6 de julio, 16 de septiembre y 28 de noviembre de 2022 y 19 de febrero de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia privada suscrita por una de las titulares registrales por la que se solicita la «rectificación/cancelación parcial» de la inscripción 14.^a de la finca registral 25.035 de Carreño en lo relativo a inscripción de la condición resolutoria que deriva exclusivamente de la diligencia unilateral de fecha 28 de diciembre de 2021, en cuanto introduce un plazo máximo de pago sin consentimiento de los compradores, entre los que se encuentra la recurrente.

De los antecedentes resulta que en escritura otorgada en Avilés el día 3 de septiembre de 2021, con el número 1.698 de protocolo, se formalizó la compraventa de la finca registral 25.035 de Carreño pactándose una condición resolutoria en garantía de precio aplazado y subrogación hipotecaria. Dicha escritura fue objeto de calificación negativa por el Registrador de la Propiedad de Gijón número 3, otorgándose escritura de rectificación el día 11 de noviembre de 2021 con el número 2.092 de protocolo, que fue nuevamente objeto de calificación negativa el día 3 de diciembre de 2021, aportándose al Registro de la Propiedad para su subsanación una diligencia notarial al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial de fecha 28 de diciembre de 2021, en la que alega la recurrente que no intervino, fijando una fecha máxima de pago de 30 de enero de 2022. Dicha escritura fue finalmente objeto de inscripción causando la inscripción 14.^a

El registrador suspende la inscripción por considerar que la instancia privada no es documento hábil para obtener la rectificación del Registro que se pretende conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y por resultar sólo suscrita por la recurrente, faltando el consentimiento de los vendedores, así como de los otros dos compradores conforme a lo dispuesto en los artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria.

La recurrente alega que debe procederse la rectificación o cancelación parcial de la inscripción 14.^a practicada en su día por haberse logrado la inscripción de la condición resolutoria a raíz de una diligencia de subsanación practicada por el notario autorizante al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial sin su intervención, habiéndose fijado un plazo máximo para el pago de imposible cumplimiento.

2. Pasando a examinar el objeto del presente expediente, hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Lo que pretende la recurrente es la rectificación de un determinado asiento tabular y, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Así, una vez practicado el asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún

derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

No puede, por tanto, pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la compraventa y de la condición resolutoria.

Extendido el asiento de inscripción, la situación registral queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria); no basta así para la rectificación la instancia suscrita por una de las titulares registrales, sino que ha de acudir a los medios señalados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

El resto de las pretensiones efectuadas por la recurrente en su escrito no tienen cabida en sede de este expediente de recurso, quedando a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos y, en concreto, de la diligencia que dio lugar a la inscripción de la condición resolutoria, como tampoco lo tienen las relativas a la formulación de una reclamación o queja y solicitud de actuación informativa e inspectora en relación con la actuación del registrador en el despacho de los documentos.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.