

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11461** *Resolución de 10 de agosto de 2020, 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 Barcelona n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una cláusula de cancelación convencional de condición resolutoria, así como la efectiva cancelación de la citada condición resolutoria en virtud de documentación privada.*

En el recurso interpuesto por don E. T. M. como administrador único de la entidad mercantil Gear Cita S.L., contra la nota de calificación del Registrador de la propiedad de Barcelona número 3 don Javier Madurga Rivera por la que se deniega la inscripción de una cláusula de cancelación convencional de condición resolutoria, así como la efectiva cancelación de la citada condición resolutoria en virtud de documentación privada.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada por el notario de Barcelona don Antoni Diez de Blas el siete de octubre de dos mil dieciséis, doña M. y don B. M. C. vendieron a la mercantil Gear Cita S.L. la nuda propiedad de la registral 16.163 por un precio garantizado con condición resolutoria. Dicha escritura fue inscrita el 8 de noviembre de 2016, denegándose la inscripción de los párrafos tercero y cuarto relativos a la forma de cancelación de la condición resolutoria. Literalmente estos párrafos establecen que «Para acreditar el cumplimiento de la referida condición resolutoria, y por tanto del íntegro pago del precio, las partes pactan que la parte vendedora (...) de manera inmediata a la recepción de la suma aplazada a que se hizo referencia en el pacto segundo de este instrumento, otorgará, a elección del comprador, documento privado (instancia dirigida al Registrador de la Propiedad) con firma legitimada por notario interesando la cancelación de la condición resolutoria por cumplimiento de la misma (pago de la cantidad aplazada) u otorgamiento de escritura de carta de pago de la cantidad aplazada, y por tanto, declarará cumplida la condición resolutoria pactada, consintiendo expresamente que se cancele dicha inscripción. No obstante lo dispuesto en el anterior párrafo, para el caso de que emplazada fehacientemente la parte transmitente no compareciere para otorgar los anteriores documentos acreditando el cumplimiento de la condición suspensiva y consiguiente cancelación registral de la misma, la propia parte compradora queda facultada en este acto por la vendedora –y en lo menester apoderada especialmente al efecto–, para proceder a instar unilateralmente la cancelación registral de la condición resolutoria, en cualquiera de las formas en el anterior párrafo expuestas, debiéndose unir necesariamente cualquiera de los referidos documentos un certificado bancario acreditativo de haberse ordenado la transferencia por importe del pago aplazado, la fecha en que se ordenó la transferencia, la indicación de la cuenta de origen y destino; y en su caso, dichos certificados deberán ser completados por otros certificados o por comprobantes de pago acreditando el pago del resto de conceptos asumidos por los transmitentes cuyo importe unido al de las transferencias complete el íntegro pago aplazado».

II

La escritura fue objeto de inscripción el 8 de noviembre de 2016, si bien se denegó la inscripción en cuanto la posibilidad de cancelación de la condición resolutoria mediante

los documentos privados previstos en los transcritos párrafos tercero y cuarto del pacto tercero.

El día 2 de marzo de 2020, dando lugar al asiento de presentación n.º 763 del Diario 244, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona 3 una instancia suscrita por don M. B. H. en la que se solicitaba la inscripción de los párrafos 3º y 4º del pacto TERCERO de la escritura autorizada el 7 de octubre de 2016 por el Notario de Barcelona don Antonio Díez de Blas, n.º 2.280 de su protocolo. Dicha escritura se aportó junta con la referida instancia.

El mismo día 2 de marzo de 2020, dando lugar al asiento de presentación n.º 764 del Diario 244, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona 3 una instancia suscrita por doña M. M. C. y don B. M. C., cuyas firmas se hallan notarialmente legitimadas, daban carta de pago del precio aplazado, y solicitaban la cancelación de la condición resolutoria constituida en la referida escritura autorizada el 7 de octubre de 2016 por el Notario de Barcelona don Antonio Díez de Blas. A estos efectos, en dicha instancia se indica que se adjuntan copias de las transferencias ordenadas, salvo 0,1 céntimos que reconocen haber percibido en efectivo. (Entre la documentación aportada en el recurso no se encuentran las copias de dichas transferencias).

El día 5 de marzo de 2020 se procedió a calificar negativamente por el Registrador que suscribe la solicitud de inscripción de los documentos que causaron los asientos de presentación no 763 y 764 del Diario 244, extendiéndose las correspondientes notas, que transcribo a continuación en la parte de las mismas relativas a hechos y fundamentos:

a) Nota relativa al asiento de presentación n.º 763 del Diario 244:

Nota de calificación relativa a los siguientes documentos: a) escritura de compraventa autorizada el 7 de octubre de 2016 por el Notario de Barcelona, don Antonio Díez de Blas, bajo el número 2.780 de su protocolo, acompañada de instancia privada fechada el 13 de febrero de 2020 y suscrita por quien dice ser don M.B. H.; y b) instancia privada suscrita por los vendedores doña M. y don B. M. C. con firmas legitimadas el 5 de febrero de 2020 por la Notario de Barcelona, doña María de Zulueta Sagarra.

Presentados dichos títulos en esta Oficina el día 2 de marzo de 2020, les fueron asignados los números de entrada 1625/2020 y 1626/2020, respectivamente y causaron los Asientos de Presentación números 763 y 764 del Diario 244. Acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes, han sido calificados y se han de resaltar los siguientes hechos:

1. Mediante la escritura de compraventa reseñada, doña M. y don B. M. C. vendieron la nuda propiedad de la registral 16.163 de la sección de (...) 4 por un precio aplazado y garantizado con condición resolutoria.

2. Dicha escritura fue inscrita el 8 de noviembre de 2016, denegándose la inscripción de los párrafos tercero y cuarto de su pacto tercero por los motivos expuestos en la correspondiente nota de despacho. Dichos párrafos en esencia facultaban a las partes, una vez pagada la parte aplazada del precio, a otorgar documento privado o escritura pública solicitando o consintiendo la cancelación de la condición resolutoria.

3. Se presenta ahora de nuevo la referida compraventa junto con dos instancias privadas dirigidas a este Registrador: una en la que se solicita la inscripción de los párrafos tercero y cuarto referidos y otra en la que se solicita la cancelación de la condición resolutoria en base a los mismos por pago de la cantidad aplazada.

De conformidad con lo expuesto y con los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 1.280.10 del Código Civil, se deniega el despacho del precedente documento porque el documento privado no es título hábil para practicar la cancelación de una condición resolutoria por pago del precio aplazado que garantiza.

El principio registral de legalidad formal en su vertiente de documentación pública contenido en el artículo 3, exige como regla general la exigencia de escritura pública para que los títulos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles puedan acceder al Registro de la Propiedad. Dicho principio es básico en nuestro sistema registral por la especial trascendencia de los efectos derivados de los asientos del Registro, que gozan de presunción de exactitud y validez y admite muy contadas excepciones entre las que no se incluye el presente caso (i.e. arts. 59.1 y 156 LH y 155, 177, 208 y 239 RH).

El segundo párrafo del artículo 82 no establece una excepción a dicha regla general, permitiendo las cancelaciones en documento privado cuando así lo pacten las partes, sino una excepción a la necesidad de consentimiento cancelatorio del titular registral en los casos de caducidad legal o convencional del derecho al que se refiere el asiento a cancelar (es la llamada «cancelación automática»).

La Resolución de la DGSJFP 21.09.2002 citada en la instancia fue dictada en relación a un supuesto de consentimiento cancelatorio en documento privado y confirma la calificación del Registrador y el auto del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla que defendían la inadmisibilidad de tal consentimiento. La Resolución interpreta el segundo párrafo del artículo 82 en el sentido indicado cuando declara que «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. art. 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria)». Y concluye de forma terminante que «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 registra/es, 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».

b) Nota relativa al asiento de presentación n.º 764 del Diario 244:

Nota de calificación relativa a los siguientes documentos: a) escritura de compraventa autorizada el 7 de octubre de 2016 por el Notario de Barcelona, don Antonio Díez de Blas, bajo el número 2.780 de su protocolo, acompañada de instancia privada fechada el 13 de febrero de 2020 y suscrita por quien dice ser don M. B. H.; y b) instancia privada suscrita por los vendedores doña M. y don B. M. C. con firmas legitimadas el 5 de febrero de 2020 por la Notario de Barcelona, doña María de Zulueta Sagarra.

Presentados dichos títulos en esta Oficina el día 2 de marzo de 2020, les fueron asignados los números de entrada 1625/2020 y 1626/2020, respectivamente y causaron los Asientos de Presentación números 763 y 764 del Diario 244. Acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes, han sido calificados y se han de resaltar los siguientes hechos:

1. Mediante la escritura de compraventa reseñada, doña M. y don B. M. C. vendieron la nuda propiedad de la registral 16.163 de la sección de (...) por un precio aplazado y garantizado con condición resolutoria.

2. Dicha escritura fue inscrita el 8 de noviembre de 2016, denegándose la inscripción de los párrafos tercero y cuarto de su pacto tercero por los motivos expuestos en la correspondiente nota de despacho. Dichos párrafos en esencia facultaban a las partes, una vez pagada la parte aplazada del precio, a otorgar documento privado o escritura pública solicitando o consintiendo la cancelación de la condición resolutoria.

3. Se presenta ahora de nuevo la referida compraventa junto con dos instancias privadas dirigidas a este Registrador: una en la que se solicita la inscripción de los

párrafos tercero y cuarto referidos y otra en la que se solicita la cancelación de la condición resolutoria en base a los mismos por pago de la cantidad aplazada.

De conformidad con lo expuesto y con los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 1.280.1.º del Código Civil, se deniega el despacho del precedente documento porque el documento privado no es título hábil para practicar la cancelación de una condición resolutoria por pago del precio aplazado que garantiza.

El principio registral de legalidad formal en su vertiente de documentación pública contenido en el artículo 3, exige como regla general la exigencia de escritura pública para que los títulos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles puedan acceder al Registro de la Propiedad. Dicho principio es básico en nuestro sistema registral por la especial trascendencia de los efectos derivados de los asientos del Registro, que gozan de presunción de exactitud y validez y admite muy contadas excepciones entre las que no se incluye el presente caso (i.e. arts. 59.1 y 156 LH y 155, 177, 208 y 239 RH).

El segundo párrafo del artículo 82 no establece una excepción a dicha regla general permitiendo las cancelaciones en documento privado cuando así lo pacten las partes sino una excepción a la necesidad de consentimiento cancelatorio del titular registral en los casos de caducidad legal o convencional del derecho al que se refiere el asiento a cancelar (es la llamada «cancelación automática»).

La Resolución de 21.09.2002 citada en la instancia fue dictada en relación a un supuesto de consentimiento cancelatorio en documento privado y confirma la calificación del Registrador y el auto del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla que defendían la inadmisibilidad de tal consentimiento.

La Resolución interpreta el segundo párrafo del artículo 82 en el sentido indicado cuando declara que «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. art. 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria). Y concluye de forma terminante que «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». Firmado Javier Madurga Rivera. Barcelona a 5 de marzo de 2020.

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. T. M., como administrador único de la entidad mercantil Gear Cita S.L., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 4 de junio de 2020 en base entre otros a los siguientes argumentos: Hechos. Primero.-El suscribiente, en la representación en la que actúa, otorgó en fecha 7 de octubre de 2016 por el Notario de los de Barcelona, Don Antonio Diez de Blas, bajo el número 2.280 de su protocolo, presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad número 3 de Barcelona en fecha 7 de octubre de 2016 causando el número de asiento 1808 del Diario 235 y previo verificar telemáticamente, dentro de la vigencia del asiento de presentación, la liquidación del impuesto, mediante calificación de fecha 8 de noviembre de 2016 el Sr. Registrador acordó inscribir el derecho de nuda propiedad del suscribiente sobre la finca a que se refiere el indicado título, con reserva del usufructo temporal por un plazo de ocho años a favor de doña M. y don B. M. C. y denegar la inscripción de los párrafos 3.º y 4.º del pacto tercero «relativos al tipo de documentación que puede provocar la cancelación de la Condición Resolutoria en el registro de la propiedad, por cuanto, sin perjuicio de la validez de la escritura de carta

de pago, los demás medios previstos no son sino simples documentos privados que no pueden por sí mismos provocar la cancelación de un derecho en el registro de la Propiedad, como resulta de los artículos 3 y 82 de la Ley hipotecaria, así como del artículo 1280.1 del Código Civil». Los párrafos 3.º y 4.º del pacto tercero disponen el literal siguiente: Tercero: condición resolutoria de la venta. Para acreditar el cumplimiento de la referida condición resolutoria, y por tanto del íntegro pago del precio, las partes pactan que la parte vendedora, doña M. M. C. y don B. M. C. de manera inmediata a la recepción da la suma aplazada a que se hizo referencia en el pacto segundo de este instrumento, otorgará, a elección del comprador, documento privado (instancia dirigida al Registrador de la Propiedad) con firma legitimada por notario interesando la cancelación de la condición resolutoria por cumplimiento de la misma (pago de la cantidad aplazada) u otorgamiento de escritura de carta de pago de la cantidad aplazada, y por tanto, declarará cumplida la condición resolutoria pactada, consintiendo expresamente que se cancele dicha inscripción. No obstante lo dispuesto en el anterior párrafo, para el caso de que emplazada fehacientemente la parte transmitente no compareciere para otorgar los anteriores documentos acreditando el cumplimiento de la condición suspensiva y consiguiente cancelación registral de la misma, la propia parte compradora queda facultada en este acto por la vendedora –y en lo menester apoderada especialmente al efecto–, para proceder a instar unilateralmente la cancelación registral de la condición resolutoria, en cualquiera de las formas en e/ anterior párrafo expuestas, debiéndose unir necesariamente a cualquiera de los referidos documentos un certificado bancario acreditativo de haberse ordenado la transferencia por importe del pago aplazado, la fecha en que se ordenó la transferencia, la indicación de la cuenta de origen y destino; y, en su caso, dichos certificados deberán ser completados por otros certificados o por comprobantes de pago acreditando el pago del resto de conceptos asumidos por los transmitentes, cuyo importe unido al de las transferencias complete el íntegro pago aplazado. Posteriormente se presentó nueva instancia privada dirigida al Sr. Registrador que lo es del n.º 3 de Barcelona, don Javier Madurga Rivera, fechada el 13 de febrero de 2020, presentada el 2 de marzo de 2020 y suscrita por quien dijo ser don M. B. H., a la que se acompañaba nuevamente el título antes referido, al que se asignó el número de entrada 1625/2020 y causó el número de asiento 763 del Diario 244 y se interesaba la inscripción de los párrafos 3.º y 4.º del pacto tercero del reiterado título público, y otra instancia privada suscrita por los vendedores doña Montserrat y don B. M. C. con firmas legitimadas el 5 de febrero de 2020 por la Notario de Barcelona, doña María de Zulueta Sagarra, instancia a la que se asignó el número de entrada 1626/2020 y causó el número de asiento 764 del Diario 244, por la que se interesaba la cancelación de la condición resolutoria. Como se ha expuesto en el encabezamiento se dictaron sendas notas de calificación denegando los despachos. Adjunto mediante copia simple y como documento numero uno, escritura de constitución de la sociedad Gear Cita S.L. autorizada en fecha 18 de marzo de 2016 por el Notario de los de Barcelona, Don Antonio Diez de Blas, bajo el número 2.280 de su protocolo, en la que se designa al suscribiente como administrador único de la sociedad. Adjunto mediante primera copia y como documento número dos, escritura pública de compraventa autorizada en fecha 7 de octubre de 2016 por el Notario de los de Barcelona, Don Antonio Diez de Blas, bajo el número 2.280 de su protocolo. Adjunto mediante copia y como documento número tres, nota de calificación de fecha 8 de noviembre de 2016. Adjunto mediante copia y como documento número cuatro, instancia privada dirigida al Sr. Registrador que lo es del no 3 de Barcelona, don Javier Madurga Rivera, fechada el 13 de febrero de 2020, presentada el 2 de marzo de 2020 y suscrita por quien dijo ser don M. B. H., a la que se acompañaba el título identificado como documento número dos y la instancia identificada como documento número cinco. Adjunto mediante original y como documento número cinco, suscrita por los vendedores doña M. y don B. M. C. con firmas legitimadas el 5 de febrero de 2020 por la Notario de Barcelona, doña María de Zulueta Sagarra. Adjunto mediante copia y como documentos números seis y siete,

sendas notas de calificación negativas, emitidas en fecha 5 de marzo de 2020 por el registrador del Registro de la Propiedad no 3 de Barcelona, don Javier Madurga Rivera, por las que se denegaron I.- la inscripción de los párrafos 30 y 40 del pacto tercero de la escritura autorizada en fecha 7 de octubre de 2016 por el Notario de los de Barcelona, Don Antonio Diez de Blas, bajo el número 2.280 de su protocolo, relativos a la cancelación de la condición resolutoria y II.- la cancelación de la referida condición resolutoria en base a los párrafos 30 y 40 del Pacto tercero de la escritura antes referida solicitada mediante instancia privada suscrita por los vendedores, doña M. y don B. M. C., con firmas legitimadas el 5 de febrero de 2020 por la Notario de Barcelona, doña María de Zulueta Sagarra. Segundo.-Los argumentos esgrimidos por el registrador en su nota de calificación son los siguientes: a) La exigencia, como regla general, de escritura pública para que los títulos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles puedan acceder al Registro de la Propiedad, ex artículo 3 LH. b) El segundo párrafo del artículo 82 no establece una excepción a dicha regla general permitiendo las cancelaciones en documento privado cuando así lo pacten las partes sino una excepción a la necesidad de consentimiento cancelatorio del titular registral en los casos de caducidad legal o convencional del derecho al que se refiere el asiento a cancelar (es la llamada «cancelación automática»). Tercero.-Respecto del principio de legalidad y la inscribibilidad del documento privado. Esgrime el registrador que el «principio de legalidad formal» contenido en el artículo 3 LH exige, como regla general, la exigencia de escritura pública para que los títulos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles puedan acceder al Registro de la Propiedad, más, de una simple lectura del referido precepto (art. 3 LH) podemos observar cómo establece que los títulos susceptibles de inscripción pueden ser consignados en «escritura pública, ejecutoria o documento auténtico». Confunde el registrador el «principio de legalidad» con la «legalidad formal», el primero referido a la selección de los títulos inscribibles recogido en el artículo 3 LH que exige como regla general la documentación pública (no la escritura pública como esgrime el registrador), y el segundo referido a la verificación por parte del registrador de las formalidades externas del documento regulado en el artículo 18 LH. El hecho de que la regla general en que se inspira el «principio de legalidad» sea la necesidad de documento público no empece que se admita el documento privado como título de acceso al Registro, si bien excepcionalmente, tal y como reconoce el registrador al esgrimir que se admite en contadas excepciones. Artículo 3 LH. 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. Cuarto.-Respecto de si el párrafo segundo del artículo 82 constituye una excepción a la regla general de exigencia de escritura pública y por ende si permite las cancelaciones en documento privado cuando así lo pacten. El registrador esgrime en sus notas de calificación el siguiente literal: «el segundo párrafo del artículo 82 no establece una excepción a dicha regla general permitiendo las cancelaciones en documento privado cuando así lo pacten las partes sino una excepción a la necesidad de consentimiento cancelatorio del titular registral en los casos de caducidad legal o convencional del derecho al que se refiere el asiento a cancelar (es la llamada "cancelación automática")». Dicha manifestación engloba los siguientes presupuestos: que el párrafo segundo del artículo 82 LH no establece una excepción a la «regla general» (establecida por el registrador) permitiendo las cancelaciones en documento privado cuando así lo pacten las partes, es decir, que el registrador sostiene que necesariamente se precisa escritura pública; que el párrafo segundo del artículo 82 LH regula una excepción a la necesidad de consentimiento cancelatorio del titular registral, es decir, que si lo combinamos con la anterior manifestación, el registrador sostiene que la cancelación la puede otorgar la persona a la que perjudica el derecho inscrito, necesariamente en escritura pública, eso sí, sin el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiere practicado la inscripción; que el párrafo segundo del artículo 82 LH, sólo es aplicable a los supuestos de

caducidad legal o convencional del derecho, es decir, que el registrador sostiene que la cancelación la puede otorgar la persona a la que perjudica el derecho inscrito, necesariamente en escritura pública, sin el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiere practicado la inscripción, y sólo en los supuestos de caducidad legal o convencional. Pues bien, es criterio del suscribiente es que el párrafo segundo del artículo 82 LH regula supuestos en que puede interesarse la cancelación de inscripciones: sin necesidad de que conste en escritura pública, sin necesidad de contar con el consentimiento de la persona a cuyo favor se ha inscrito el derecho que se pretende cancelar, y en supuestos de extinción de los derechos inscritos, no limitándose únicamente a los supuestos de caducidad legal y convencional; es más, los supuestos específicos de caducidad legal y convencional se regulan en el apartado quinto del artículo 82 LH. Al hilo de lo expuesto procede manifestar que cuando el registrador en las calificaciones hace alusión a la resolución de DGSJFP de 21.09.2002 y subraya que se trataría de «uno de los supuestos de extinción del derecho inscrito» dicha manifestación («uno de los supuestos») implica que no es el único supuesto contemplado en el artículo 82.2 LH, con lo que contradice sus propias palabras. Expuesto el debate jurídico, procede analizar la dicción del párrafo segundo del artículo 82 LH. Art. 82 LH, apartados 1, 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 el 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. 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. El párrafo primero del artículo 82 LH establece los requisitos (como regla general) que deben concurrir para cancelar las inscripciones hechas en virtud de escritura pública: por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, por otra escritura o documento auténtico en el cual preste su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción. El párrafo segundo del artículo 82 LH establece que los derechos inscritos pueden ser cancelados (excepcionalmente) sin los anteriores requisitos (plural) en el caso que nos ocupa, sin documento público y sin consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción) cuando queden extinguidos: por declaración de la ley, o porque así resulte del mismo título en cuya virtud se practicó. De lo expuesto se concluye que un derecho extinguido, sea por declaración de la ley o convencionalmente (siempre que dicha convención conste en el mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción) podrá ser cancelado sin precisar de escritura pública y sin precisar que en el mismo preste su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción. Establece el artículo 1.156 CC los motivos por los que se extinguen las obligaciones, a saber: Art. 1.156 CC: Las obligaciones se extinguen: Por el pago o cumplimiento; Por la pérdida de la cosa debida; Por la condonación de la deuda; Por la confusión de los derechos de acreedor y deudor; Por la compensación; Por la novación. A dichos supuestos deben sumarse obviamente, la prescripción y la caducidad. Conforme el artículo 1.156 CC el pago es un motivo de extinción de los derechos, en este caso de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado, y si convencionalmente se pactó (en la escritura pública en cuya virtud se inscribió la condición resolutoria) que se podría cancelar la condición resolutoria en determinadas circunstancias (instancia privada suscrita por el acreedor), procede tanto la inscripción de los párrafos 3.º y 4.º del pacto tercero de la escritura pública autorizada en fecha 7 de octubre de 2016 por el Notario de los de Barcelona, Don Antonio Díez de Blas, bajo el número 2.280 de su protocolo, como la ulterior cancelación de dicha condición resolutoria en virtud de la referida escritura acompañada de la instancia privada suscrita por los vendedores, doña M. y don B. M. C., con firmas legitimadas. Ratifica el criterio del suscribiente las resoluciones que a continuación se transcriben parcialmente, resoluciones que ya fueron citadas en la instancia fechada el 13 de

febrero de 2020, presentada el 2 de marzo de 2020 y suscrita por quien dijo ser don M. B. H., a la que se ha aludido en el hecho primero, a saber: Resolución, 13-03-1999, BOE 88/1999, de 13 Abril 1999 (advirtase que está dictada antes de que se añadiera el actual párrafo 5.º del art. 82 LH por la disposición Adicional 27.ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001). «Fundamentos de Derecho: Primero.-Se debate en el presente recurso sobre la procedencia de la cancelación, en virtud de mera solicitud en documento privado, del asiento relativo a una condición resolutoria en garantía del precio aplazado de una compraventa, habida cuenta que en la escritura en la que se estableció aquella condición se decía textualmente –y así ha quedado reflejado en el Registro– que caducará de pleno derecho la presente condición resolutoria y la inscripción de la misma, al año de vencimiento de la última letra representativa del precio Aplazado (lo que se producirá el día 10 de enero de 1984), si del Registro de la Propiedad no resulta que antes de esa fecha haya sido renovada la condición o ejecutada cualquiera de las acciones o derechos que correspondan a la sociedad vendedora por razón de este contrato, siendo suficiente para ello el acta notarial de manifestación por la parte compradora solamente, para lo que el representante de la sociedad vendedora presta desde ahora su consentimiento. Segundo.-No ha de discutirse ahora cuáles son las razones que determinaron la particular configuración de la cláusula debatida. Lo cierto es que en ella no se pacta exclusivamente sobre la cancelabilidad del asiento relativo a una condición resolutoria para el caso en que, transcurrido un año desde el vencimiento de la obligación garantizada, no conste en el Registro el ejercicio de acciones tendentes a obtener esa resolución, sino que, al amparo de la libertad de estipulación reconocida a los particulares, tanto en el ámbito de los derechos personales (artículo 1.255 del Código Civil) como de los reales (confróntese artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), se prevé la caducidad misma –y de pleno derecho– de esa condición en tal hipótesis, de manera que se da al reflejo registral en plazo, del ejercicio de dicha acción resolutoria, el carácter de requisito sustancial para la efectividad de la resolución misma. Tercero.-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), sí 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 y 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». Resolución, 21-09-2002, BOE 244/2002, de 11 octubre 2002. «Fundamentos de Derecho: Ciertamente, para cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía da 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. art. 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), sí bien en unión de un contenido del asiento registral que el Registrador debe tener en cuenta en su calificación (cfr. art. 18 de la Ley Hipotecaria), y en tales hipótesis el título para la cancelación sería precisamente esa escritura de compraventa con condición resolutoria (cfr. art. 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 art. 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. De las referidas resoluciones, en relación a la cancelación de la condición resolutoria en el marco del párrafo segundo del artículo 82 de la LH se concluye, conforme lo sostenido por el suscriptor, que en los supuestos en que en la escritura en virtud de la cual se haya practicado la inscripción de la condición resolutoria también se haya pactado las condiciones en que procederá la extinción de la misma, podrá cancelarse registralmente siendo el título preciso para la cancelación precisamente la referida escritura pública, siendo suficiente en dichos supuestos presentar una instancia privada. Curiosamente, el registrador interpreta las referidas resoluciones de forma contraria a su sentido literal, sesgando y sacando de contexto sus palabras para justificar las arbitrarias notas de calificación dictadas. Respecto de la primera de las resoluciones (la de fecha 13.03.99) no se comenta nada en las notas de calificación, a pesar que la segunda de ellas (la de fecha 21.02.2002) se remite a la misma. Y respecto de la segunda de las resoluciones (la de fecha 21.02.2002), las conclusiones que extrae el registrador son la consagración del principio de legalidad a que se refiere el artículo 3 LH y, por ende, la necesidad que proceder a la cancelación en méritos de una escritura pública, y que, de conformidad con lo previsto el segundo párrafo del artículo 82 LH, se interpreta que "para cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía de la parte del precio aplazado 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. art. 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria)". Adviértase la elemental contradicción ... si necesariamente se precisa «nueva» escritura pública para cancelar un derecho inscrito, ¿qué sentido tiene la regulación del artículo 82.2.º LH?, ¿qué sentido tiene la previsión de que la extinción del derecho conste previsto en la escritura en que se constituyó el derecho que se pretende cancelar?, de ser correcto el criterio esgrimido por el registrador sobraría el párrafo segundo del artículo 82 LH, siendo suficiente la regulación contenida en el párrafo primero del mencionado artículo. Refrenda lo expuesto por el suscriptor, y contradice frontalmente lo sostenido por el registrador, el artículo 174 RH, al que también se aludió en la instancia fechada el 13 de febrero de 2020, presentada el 2 de marzo de 2020 y suscrita por quien dijo ser don M. B. H., y que el registrador ha tenido a bien ignorar, el cual en íntima relación con el artículo 82 LH, establece que la misma escritura en virtud de la cual se practicó la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de otro documento fehaciente que el derecho asegurado se ha extinguido, y ello a tenor del siguiente literal: artículo 174 RH. La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido. O sea, que no es preciso otorgar nueva escritura pública para la cancelación. A mayores, cuando la ley no permite que la cancelación lo sea en instancia privada así se establece expresamente, como ocurre en el supuesto contemplado en el artículo 179 RH, a saber: artículo 179 RH. Aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo 1.º del art. 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria. Conclusión de todo lo expuesto es que la propia escritura de compraventa en la que se constituyó la condición resolutoria es

título suficiente para su cancelación siempre que, como ocurre en el supuesto que nos ocupa, las partes así lo hayan convenido en la misma, en méritos de la de la libertad de pactos prevista en el artículo 1.255 CC, aplicable tanto a los derechos personales como a los reales (arts. 2.30 LH y 7 RH), sin que tampoco sea preciso, si así estuviere convenido (no previsto en primer grado para el supuesto que nos ocupa, si en uno secundario), el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, siendo en dichos supuestos suficiente para la cancelación de la inscripción la instancia privada acompañada de la referida escritura. Así las cosas, si la condición puede ser cancelada si así se pactó en la escritura en virtud de la cual se inscribió (la de compraventa), ex art. 82.2 LH, es evidente que procedía la inscripción de los pactos que permiten dicha ulterior cancelación, y por ende de los párrafos 3.º y 4.º del pacto tercero de la escritura de compraventa. Tercero: condición resolutoria de la venta. Para acreditar el cumplimiento de la referida condición resolutoria, y por tanto del íntegro pago del precio, las partes pactan que la parte vendedora, doña M. M. C. y don B. M. C., de manera inmediata a la recepción de la suma aplazada a que se hizo referencia en el pacto segundo de este instrumento, otorgará, a elección del comprador, documento privado (instancia dirigida al Registrador de la Propiedad con firma legitimada por notario interesando la cancelación de la condición resolutoria por cumplimiento de la misma (pago de la cantidad aplazada) u otorgamiento de escritura da carta de pago de la cantidad aplazada, y por tanto, declarará cumplida la condición resolutoria pactada, consintiendo expresamente que se cancele dicha inscripción. No obstante lo dispuesto en el anterior párrafo, para el caso de que emplazada fehacientemente la parte transmitente no compareciere para otorgar los anteriores documentos acreditando el cumplimiento de la condición suspensiva y consiguiente cancelación registral de la misma, la propia parte compradora queda facultada en este acto por la vendedora –y en lo menester apoderada especialmente al efecto–, para proceder a instar unilateralmente la cancelación registral de la condición resolutoria, en cualquiera de las formas en el anterior párrafo expuestas, debiéndose unir necesariamente a cualquiera de los referidos documentos un certificado bancario acreditativo de haberse ordenado la transferencia por importe del pago aplazado, la fecha en que se ordenó la transferencia, la indicación de la cuenta de origen y destino; y, en su caso, dichos certificados deberán ser completados por otros certificados o por comprobantes de pago acreditando el pago del resto de conceptos asumidos por los transmitentes, cuyo importe unido al de las transferencias complete el íntegro pago aplazado. Fundo los anteriores hechos en los siguientes, fundamentos de Derecho. I. Arts. 322 y siguientes de la LH en cuanto a la legitimación, plazo, contenido y trámites a seguir para la interposición y resolución del recurso gubernativo. II. Arts. 2.30, 3, 7, 18 y 82 LH. III. Arts. 174 y 179 RH. IV. Arts. 1.156 y 1.255 CC. En su virtud, al Registro de la Propiedad número 3 de Barcelona solicito: Que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y en sus méritos por interpuesto, en tiempo y forma oportunos, recurso gubernativo contra las calificaciones negativas emitidas en fecha 5 de marzo de 2020 por el registrador del Registro de la Propiedad no 3 de Barcelona, don Javier Madurga Rivera, la primera de las cuales por la que se denegaba la inscripción de los párrafos 30 y 40 del pacto tercero de la escritura autorizada en fecha 7 de octubre de 2016 por el Notario de los de Barcelona, Don Antonio Diez de Blas, bajo el número 2.280 de su protocolo, relativos a la cancelación de la condición resolutoria, y la segunda de las cuales por la que se denegaba la cancelación de la referida condición resolutoria en base a los párrafos 3.º y 4.º del pacto tercero de la escritura antes referida solicitada mediante instancia privada suscrita por los vendedores, doña M. y don B. M. C., con firmas legitimadas el 5 de febrero de 2020 por la Notario de Barcelona, doña María de Zulueta Sagarra, y previos los trámites legales oportunos se sirva rectificar sendas calificaciones, procediendo a su calificación positiva y, por ende, a la inscripción de los párrafos 3.º y 4.º del pacto tercero de la escritura autorizada en fecha 7 de octubre de 2016 por el Notario de los de Barcelona, Don Antonio Diez de Blas, bajo el número 2.280 de su protocolo, relativos a la cancelación de la condición

resolutoria, y a la cancelación de la referida condición resolutoria en base a los párrafos 3.º y 4.º del pacto tercero de la escritura antes referida solicitada mediante instancia privada suscrita por los vendedores, doña M. y don B. M. C., con firmas legitimadas el 5 de febrero de 2020 por la Notario de Barcelona, doña María de Zulueta Sagarra.

IV

El registrador emitió informe el día 29 de junio de 2020, mantuvo la calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 1.255 del Código Civil; 3, 11, 59, 82, 156 y 157 de la Ley Hipotecaria; 73, 83, 155, 174, 177, 179, 208, 238 y 239 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones 11 de diciembre de 1974, 28 de noviembre de 1978, 30 de mayo de 1980, 13 de diciembre de 1985, 21 de julio, 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 y 21 de septiembre de 2002.

1. Se pacta en una escritura de compraventa que, para cancelar la condición resolutoria, sin perjuicio de otorgar escritura de carta de pago, será suficiente una instancia privada con firmas legitimadas notarialmente en la que la parte vendedora interesará «la cancelación de la condición resolutoria por cumplimiento de la misma (pago de la cantidad aplazada) declarará cumplida la condición resolutoria pactada, consintiendo expresamente que se cancele dicha inscripción».

Asimismo, se faculta a la compradora para que, si la transmitente, tras ser fehacientemente emplazada, «no otorgare los documentos acreditando el cumplimiento de la condición suspensiva y consiguiente cancelación registral de la misma», proceda unilateralmente a la cancelación en igual forma que el vendedor si bien uniendo certificados bancarios acreditativos de la transferencia del total precio aplazado.

El registrador deniega la inscripción del pacto y la efectividad cancelatoria en virtud de mero documento privado, en base al principio de titulación auténtica del artículo 3 L.H. El recurrente reconoce que el principio de titulación auténtica que resulta del art. 3 de la Ley Hipotecaria excluye, en principio, el documento privado como título hábil para provocar asientos registrales, pero entiende que el caso que nos atañe es una de las excepciones a tal principio, y, para ello, se ampara en el segundo párrafo del art. 82 de la Ley Hipotecaria.

2. El recurso no puede ser estimado. Del examen de la escritura resulta evidente que no nos encontramos ante 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.

En el caso de que el documento cancelatorio lo otorgara la parte compradora en virtud del apoderamiento que se le concedió al efecto en la escritura calificada, también se hace necesaria esa prestación de consentimiento. No deja de ser el mismo consentimiento indicado en el párrafo precedente, aunque emitido por un apoderado. Con una particularidad en este caso, que es que se pretende acreditar el hecho del completo pago acompañando una serie de documentos privados como son las certificaciones bancarias referentes a las órdenes de transferencias. Dichas certificaciones independientemente de ser documentos privados que no prueban ni autoría ni capacidad ni legitimación de quien los suscribe, tampoco acreditarían indubitadamente el hecho del total pago del precio de la compraventa; tan solo podrían acreditar que se ha ordenado una transferencia de una cuenta a otra por un determinado

importe, pero difícilmente que esas transferencias tienen por objeto el pago de precio aplazado de esta concreta compraventa.

3. El artículo 82 LH en su párrafo primero, y reiterando el criterio general del art. 3, 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 la 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 2.º 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.

4. 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 del artículo 1504 C.C. y 59 RH). Tampoco cabe pactar una condición resolutoria y modificar las exigencias estructurales del sistema para su cancelación como son las relativas a las exigencias formales.

5. En el caso que nos ocupa se pacta un sistema que requiere de una futura prestación del consentimiento. Una vez realizado el pago será necesario que el vendedor preste de nuevo su consentimiento reconociendo el total y correcto pago, y consintiendo la cancelación. O incluso si el comprador no paga, pero el vendedor renuncia a la garantía, será necesario que preste su consentimiento. Y esta prestación de un nuevo consentimiento excluye la aplicación del párrafo segundo del art. 82 de la L.H., resultando de aplicación lo previsto como regla general en el párrafo 1.º

6. Alega el recurrente en defensa de su criterio la Resolución de este Centro Directivo de 13 de marzo de 1999. Sin embargo, dicha resolución lo que hace es confirmar el criterio mantenido por el Registrador. Se reconoce en ella la cancelación automática para cuando se pacta un plazo de caducidad y considera que basta el transcurso del plazo pactado para que, cumplido el término, el derecho quede extinguido. Aquí 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, donde no se pacta un supuesto de caducidad convencional sino de cancelación por consentimiento prestado en documento privado.

Asimismo, invoca el recurrente la Resolución de 21 de septiembre de 2002. Pero igualmente resulta que dicha doctrina de este Centro Directivo lo que hace es corroborar la procedencia de la nota de calificación. En aquella ocasión también se pretendió cancelar mediante documento privado una condición resolutoria en garantía de un precio aplazado. La Dirección General volvió a hacer referencia a la validez del documento o instancia privada, si se hubiera estipulado en la escritura un plazo de caducidad (que ni en aquel caso ni en el caso que nos incumbe se ha previsto), y ratificó la exigencia del Registrador de que, conforme al art. 3 L.H., era necesaria escritura pública para cancelar la condición.

Esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de 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, 10 de agosto de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago