

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21778 *Resolución de 31 de julio de 2024, 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 Mojácar, por la que se suspende la solicitud de cancelación de una condición resolutoria inscrita mediante instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don J. S. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mojácar, don José Ramón Alconchel Saiz-Pardo, por la que se suspende la solicitud de cancelación de una condición resolutoria inscrita mediante instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Mojácar el día 14 de marzo de 2024 por don J. S. P., actual titular registral de la finca número 11.779 de Mojácar, se solicitaba la cancelación sobre la citada finca registral de la condición resolutoria constituida en su inscripción 5.^a de compraventa extendida el día 10 de enero de 2005 entre la entidad vendedora «Promociones Rumina, S.L.» y la compradora «Alcoray Mediterráneo, S.L.», del siguiente tenor literal:

«Por precio de tres millones cuatrocientos veinticinco mil setecientos sesenta y nueve euros. El abono del referido precio, se satisface de la siguiente forma: 1. La cantidad de un millón doscientos dos mil veinticuatro euros, en el acto. 2. La cantidad de un millón ochocientos tres mil treinta y seis euros, mediante cuatro pagarés, a la orden, avalados, cada uno de ellos por un importe de cuatrocientos cincuenta mil setecientos cincuenta y nueve euros, con vencimiento al día quince de noviembre del año dos mil cinco. 3. Y el resto del precio, es decir, la suma de cuatrocientos veinte mil setecientos ocho euros, mediante otro pagaré, no a la orden, avalado, con vencimiento al día quince de noviembre del año dos mil seis. De cada uno de los citados cinco pagarés, números (...) queda unida a la matriz de la escritura que se registra, fotocopia. Las partes contratantes consideran elementos esenciales de la presente compraventa, que la titularidad de la finca esté libre de cargas, inquilinos y ocupantes, al corriente del pago de tributos, que permita la posesión pacífica y su inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de la entidad adquirente, no afectada por ningún derecho real o personal, que pueda suponer impedimento o menoscabo de dicha titularidad, conforme ha quedado descrita. La parte compradora vendrá obligada a pagar a la vendedora una suma adicional máxima de cuatrocientos ochenta mil ochocientos nueve euros, más el I.V.A. correspondiente, desglosada en las cuantías que resulten de lo que seguidamente se establece: Un importe de doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuatro euros con cincuenta céntimos, más el I.V.A. correspondiente, si tras la constitución de la Junta de Compensación la sociedad compradora adquiere la condición de propietario mayoritario, en la referida UE-6, con una superficie mínima de 22.378 m², que deberá significar más del 50 % de la superficie de la referida UE-6. Y el importe restante de doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuatro euros con cincuenta céntimos, más el I.V.A. correspondiente, si una vez aprobado el proyecto de reparcelación, corresponde a la sociedad adquirente un aprovechamiento patrimonializable tal que resulte posible su materialización en un mínimo de 50 viviendas

en las parcelas de resultado que le correspondan en la Unidad de Ejecución UE-6. En consecuencia, si el número de viviendas resultara inferior a cincuenta, esta cantidad se irá reduciendo proporcionalmente a razón de veintiún mil ochocientos cincuenta y cinco euros por vivienda. El pago de estas cantidades, se garantiza mediante aval bancario por los importes antes referidos, con vencimiento a 15 de noviembre de 2006, si bien como los referidos pagos serán abonados cuando por resolución firme se verifique el cumplimiento de cada una de las condiciones, dicho aval se reducirá y/o prorrogará en función del cumplimiento de las referidas condiciones. Para la ejecución del aval bastará un requerimiento del vendedor acompañado de un informe de técnico competente en el que se justifique el cumplimiento de la condición concediendo un plazo de cinco días para su pago, sin que éste se produzca. En el caso de variación de cualquiera de las circunstancias antes referidas, a los efectos de regularización del importe a abonar, el comprador practicará la oportuna propuesta, acompañada de un informe técnico y jurídico justificativo de la misma, y requerirá a la parte vendedora para que en el plazo de cinco días proceda a la entrega del aval y a recibir el pago por la cantidad que resulte. Las partes acuerdan que serán causas de resolución: Uno. La inexactitud de lo manifestado en cuanto a la descripción de la finca, que suponga un defecto insubsanable del título que no permita su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en la estipulación tercera, de forma que no resulte posible su desarrollo urbanístico. Dos. Cualquier acto obstativo, o contienda judicial que impida la posesión pacífica de la finca. Tres.–El incumplimiento por el comprador de las obligaciones de pago en las condiciones pactadas en el presente documento. En cualquiera de estos supuestos, las partes podrán optar por exigir el cumplimiento, si éste fuera posible, hasta lograr el buen fin del contrato con las compensaciones y/o penalizaciones que procedan a tenor de lo pactado; o bien optar por exigir la resolución total o parcial de la presente transmisión, debiendo en este caso los compradores restituir la finca o parte de la misma que no se ajuste a lo pactado, en las mismas condiciones en que fue recibida, y los vendedores reintegrar las cantidades abonadas o su parte proporcional, más los intereses, al tipo legal del dinero, devengados hasta la fecha de la restitución de la contraprestación, así como una indemnización de los daños y perjuicios producidos que las partes fijan expresamente en la cantidad de setecientos cincuenta mil euros, en el caso de que por el comprador se opte por la resolución íntegra de la presente transmisión.»

Por nota al margen de dicha inscripción 5.ª extendida el día 5 de diciembre de 2022 consta parcialmente cancelada, de conformidad con el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, la condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado por importe de 1.803.036 euros «por haber caducado el derecho a ejercitarla, y así solicitarlo el –actual– titular registral de esta finca, la entidad Cimenta2 Gestión e Inversiones S.A.U., en instancia suscrita en Valencia (...)», habiéndose solicitado la cancelación solo en cuanto al importe indicado.

En rigor, la instancia se refería únicamente a la cancelación de la condición resolutoria en garantía del cumplimiento del pago de las sumas adicionales, pues nada dice respecto de la cancelación de la condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado de 420.708 euros que todavía queda vigente en el Registro.

La solicitud de cancelación se basaba en cuatro argumentos principales: a) que la entidad a cuyo favor se constituyó la condición «Promociones Rumina, S.L.» estaba disuelta y liquidada y, por tanto, extinguida su personalidad jurídica, por lo que, careciendo de sucesores conocidos, era imposible su cumplimiento; b) que la sociedad compradora, obligada al cumplimiento de las condiciones, se hallaba igualmente disuelta desde el año 2015 y que ya no era propietaria de la finca, por lo que nunca podría cumplirse la condición; c) que era aplicable el plazo previsto en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria para la cancelación, y d) que la condición cuya cancelación se solicitaba no era propiamente una condición resolutoria, careciendo de contenido real.

Se acompañaba a la instancia «información mercantil interactiva expedida por los Registros Mercantiles de España» sobre la situación mercantil de las referidas entidades compradora y vendedora.

II

Presentada el día 14 de marzo de 2024 la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de Mojácar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 1352 del año: 2024
Asiento n.º: 1125 del Diario: 193
Presentado el 14/03/2024 a las 16:52:23
Presentante: S. P., J.
Interesados: Promociones Rumina S.L.–Alcoray Mediterráneo, S.L., J. S. P.
Naturaleza: Instancia
Objeto: cancelación condición resolutoria
N.º Protocolo [sic]: /de 14/03/2024
Notario:

– referencia: 1125/193

Calificación negativa del documento presentado el 14 de Marzo de 2024, en el Registro de la Propiedad de Mojácar, bajo el Asiento 1125 del Diario 193.

Visto por don José Ramón Alconchel Saiz-Pardo, registrador de la propiedad de Mojácar, provincia de Almería, el procedimiento registral identificado con la presentación del documento referenciado. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

A) Hechos:

Uno. J. S. P. presenta a las dieciséis horas y cincuenta y dos minutos instancia, con fecha catorce de marzo del año dos mil veinticuatro, por la que como titular registral de la finca que se dirá, solicita la cancelación de la condición resolutoria que grava la finca número 11779 del término municipal de Mojácar a favor de Promociones Rumina S.L., a la que se acompaña/n: –modelo/s de autoliquidación/es del/de los impuesto/s.

Dos. La/s condición/es resolutoria/s que se pretende/n cancelar y grava/n la finca registral 11779 de Mojácar, de la que es titular la mercantil Promociones Rumina, S.L., con C.I.F. número (...), es o son la/s siguiente/s: === Por precio de tres millones cuatrocientos veinticinco mil setecientos sesenta y nueve euros. El abono del referido precio, se satisface de la siguiente forma: 1.–La cantidad de un millón doscientos dos mil veinticuatro euros, en el acto. 2. La cantidad de un millón ochocientos tres mil treinta y seis euros, mediante cuatro pagarés, a la orden, avalados, cada uno de ellos por un importe de cuatrocientos cincuenta mil setecientos cincuenta y nueve euros, con vencimiento al día quince de noviembre del año dos mil cinco. Cancelada ya por instancia suscrita por el titular registral Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU, por haber transcurrido más de seis años desde el día en que debió cumplirse la obligación, sólo fue solicitada la cancelación en cuanto al importe indicado. 3. Y el resto del precio, es decir, la suma de cuatrocientos veinte mil setecientos ocho euros, mediante otro pagaré, no a la orden, avalado, con vencimiento al día quince de Noviembre del año dos mil seis. Este importe puede ser cancelado al haber transcurrido más de seis años desde el día en que debió cumplirse la obligación. Sólo fue solicitada la cancelación en cuanto al importe indicado de un millón ochocientos tres mil treinta y seis euros, por instancia suscrita por el que fuera titular registral Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU. Las partes contratantes consideran elementos esenciales de la presente compraventa, que la titularidad de la finca esté libre de cargas, inquilinos y ocupantes, al corriente del pago de tributos, que permita la posesión pacífica y su inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de la entidad adquirente, no afectada por ningún derecho real o personal, que pueda suponer impedimento o menoscabo de dicha titularidad, conforme ha quedado descrita. La parte compradora vendrá obligada a pagar a la vendedora una suma adicional máxima de cuatrocientos ochenta mil ochocientos nueve euros, más el I.V.A. correspondiente,

desglosada en las cuantías que resulten de lo que seguidamente se establece: Un importe de doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuatro euros con cincuenta céntimos, más el I.V.A. correspondiente, si tras la constitución de la Junta de Compensación la sociedad compradora adquiere la condición de propietario mayoritario, en la referida UE-6, con una superficie mínima de 22.378 m², que deberá significar más del 50 % de la superficie de la referida UE-6. Y el importe restante de doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuatro euros con cincuenta céntimos, más el I.V.A. correspondiente, si una vez aprobado el proyecto de reparcelación, corresponde a la sociedad adquirente un aprovechamiento patrimonializable tal que resulte posible su materialización en un mínimo de 50 viviendas en las parcelas de resultado que le correspondan en la Unidad de Ejecución UE-6. En consecuencia, si el número de viviendas resultara inferior a cincuenta, esta cantidad se irá reduciendo proporcionalmente a razón de veintiún mil ochocientos cincuenta y cinco euros por vivienda. El pago de estas cantidades, se garantiza mediante aval bancario por los importes antes referidos, con vencimiento a 15 de Noviembre de 2006, si bien como los referidos pagos serán abonados cuando por resolución firme se verifique el cumplimiento de cada una de las condiciones, dicho aval se reducirá y/o prorrogará en función del cumplimiento de las referidas condiciones. Para la ejecución del aval bastará un requerimiento del vendedor acompañado de un informe de técnico competente en el que se justifique el cumplimiento de la condición concediendo un plazo de cinco días para su pago, sin que éste se produzca. En el caso de variación de cualquiera de las circunstancias antes referidas, a los efectos de regularización del importe a abonar, el comprador practicará la oportuna propuesta, acompañada de un informe técnico y jurídico justificativo de la misma, y requerirá a la parte vendedora para que en el plazo de cinco días proceda a la entrega del aval y a recibir el pago por la cantidad que resulte. Las partes acuerdan que serán causas de resolución: Uno. La inexactitud de lo manifestado en cuanto a la descripción de la finca, que suponga un defecto insubsanable del título que no permita su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en la estipulación tercera, de forma que no resulte posible su desarrollo urbanístico. Dos. Cualquier acto obstativo, o contienda judicial que impida la posesión pacífica de la finca. Tres. El incumplimiento por el comprador de las obligaciones de pago en las condiciones pactadas en el presente documento. En cualquiera de estos supuestos, las partes podrán optar por exigir el cumplimiento, si éste fuera posible, hasta lograr el buen fin del contrato con las compensaciones y/o penalizaciones que procedan a tenor de lo pactado; o bien optar por exigir la resolución total o parcial de la presente transmisión, debiendo en este caso los compradores restituir la finca o parte de la misma que no se ajuste a lo pactado, en las mismas condiciones en que fue recibida, y los vendedores reintegrar las cantidades abonadas o su parte proporcional, más los intereses, al tipo legal del dinero, devengados hasta la fecha de la restitución de la contraprestación, así como una indemnización de los daños y perjuicios producidos que las partes fijan expresamente en la cantidad de setecientos cincuenta mil euros, en el caso de que por el comprador se opte por la resolución íntegra de la presente transmisión.

Tres. El titular registral J. S. P., en virtud de la instancia presentada, solicita la cancelación de dicha/s condición/es resolutoria/s alegando lo siguiente:

– La única acreedora de los beneficios económicos derivados del cumplimiento de la condición resolutoria trascrita, es la entidad Promociones Rumina S.L. (...), titular de las condiciones resolutorias, la cual se encuentra hoy en día, disuelta, liquidada y en consecuencia, extinguida su personalidad jurídica, sin que existan sucesores beneficiarios de tal personalidad, por lo que la condición deviene de imposible cumplimiento, solicitando su cancelación.

– La única entidad obligada al pago de los beneficios económicos si hubiere tenido lugar el cumplimiento de la condición es la entidad Alcoray Mediterráneo S.L. (...), la cual se encuentra disuelta desde el día 9 de Junio de 2015, y actualmente ya no es propietaria de la finca por lo que ya nunca será propietaria mayoritaria de la Junta de Compensación de la UE-6 y nunca obtendrá a su favor el aprovechamiento

patrimonializable al que se refiere la condición resolutoria, es decir, dicha condición deviene de imposible cumplimiento por tales circunstancias y solicitando su cancelación.

– El pago de las cantidades a que se refiere la condición resolutoria, se garantiza mediante aval con fecha de vencimiento concreta el día 15 de Noviembre de 2006, ello da lugar a plantearse la cuestión de que la citada condición debió cumplirse antes del expresado plazo, por lo que no sería de aplicación los plazos establecidos en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, siendo de aplicación el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, siendo la condición anterior a enero de 2022, puede cancelarse por caducidad de 6 años después de la fecha en que debió satisfacerse el plazo.

– A mayor abundamiento, la cláusula trascrita de la escritura de venta no es propiamente una condición resolutoria porque en puridad no se acuerda la resolución de la compraventa si no se procede al pago de las cantidades adicionales que se fijan para el caso de cumplimiento de los requisitos que se pactan, por lo que dicha cláusula no tiene contenido real, sino meramente obligacional.

Cuatro. Examinada la documentación aportada se observa el siguiente defecto:

En virtud de la escritura otorgada en Vera, el veintitrés de noviembre de dos mil cuatro, ante el Notario de la misma, Don Francisco Vidal Martín de Rosales, que causó la inscripción 5.^a de la finca 11779 de Mojácar, el día diez de enero de dos mil cinco, fueron inscritas en el Registro las citadas condiciones resolutorias.

La cantidad de un millón ochocientos tres mil treinta y seis euros, mediante cuatro pagarés, a la orden, avalados, cada uno de ellos por un importe de cuatrocientos cincuenta mil setecientos cincuenta y nueve euros, con vencimiento al día quince de noviembre del año dos mil cinco, se encuentra cancelada ya por instancia suscrita por el titular registral Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU, por haber transcurrido más de seis años desde el día en que debió cumplirse la obligación, sólo fue solicitada la cancelación en cuanto al importe indicado.

En cuanto a la suma de cuatrocientos veinte mil setecientos ocho euros, mediante otro pagaré, no a la orden, avalado, con vencimiento al día quince de Noviembre del año dos mil seis. Este importe pudo ser cancelado al haber transcurrido más de seis años desde el día en que debió cumplirse la obligación. Sólo fue solicitada la cancelación en cuanto al importe indicado de un millón ochocientos tres mil treinta y seis euros, por instancia suscrita por el que fuera titular registral Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU.

Y en cuanto a la condición resolutoria del pago de la suma adicional, su cancelación no puede operar por la mera manifestación hecha por un tercero de que ha desaparecido la causa material, sino que dicha cancelación está sujeta a las reglas previstas en la legislación hipotecaria conforme a la cual y como regla general para proceder a la cancelación de los derechos inscritos en el Registro, es que se requiere el consentimiento en escritura pública del titular registral a cuyo favor se practicó la inscripción o en su defecto resolución judicial firme. No compareciendo el titular de dicha condición prestando su consentimiento a la cancelación, no es posible practicar la misma.

Por otra parte, en cuanto a la posibilidad de cancelar la condición por prescripción o caducidad, tampoco procede pues en el título en virtud del cual se constituyó y causó inscripción la condición resolutoria, no se determina fecha de vencimiento de la obligación de pago de la suma adicional.

Podrá, no obstante, solicitarse la cancelación cuando hayan transcurrido cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

B) Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.–

II. En relación al/los defecto/s anteriormente señalado/s, debe/n tenerse en consideración lo/s siguiente/s:

Resolución de 2 de diciembre de 2015, respecto a la situación que se produce 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 producido el pasado día 1 de noviembre de 2015, en la nueva redacción del artículo 210, 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.

También se cita, la Resolución de 19 de mayo de 2021, que trata de una escritura en la que se solicita por el comprador la cancelación de una condición resolutoria pactada en una compraventa anterior, para el caso de no obtenerse licencia de edificación en determinadas condiciones por causa imputable a la vendedora o de no incluirse en la publicidad determinada referencia al desarrollo del suelo. La Dirección, siguiendo la línea de la R. 25.03.2014, dice que en el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas no puede aplicarse el art. 82.5 LH (que permite la cancelación al transcurrir el plazo de prescripción de la acción); ni tampoco el art. 177 RH (que la permite para derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, por transcurso de cinco años desde su vencimiento): ni finalmente procede en el caso concreto el expediente de liberación de cargas del art. 210 LH, que exige extinción derecho por prescripción, caducidad o no uso. De manera que la regla de cancelación es la general del art. 82.1 LH, que exige sentencia judicial o escritura de consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción.

Es reiterada la doctrina que establece que debe distinguirse entre la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de compraventas y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación (ambos supuestos regulados en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria) y la cancelación de asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, que es un plazo de caducidad (opción, retroventa, retracto convencional, es decir, derechos de modificación jurídica), regulado en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario. En el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas no podría aplicarse por analogía el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, ya que se trata de supuestos distintos (derechos de modificación jurídica y condiciones resolutorias en garantía de obligaciones de hacer y no hacer) y en ningún caso sería de aplicación el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, referido a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado, de estricta y restringida interpretación según este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de marzo de 2014), pues se trata de una norma excepcional frente al principio general que consagra el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero: para cancelar es necesario el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento en que se haya dado audiencia al mismo (artículos 24 de la Constitución y 20 y 82 de la Ley Hipotecaria). Consecuencia de todo ello es que ni el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, ni el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, son aplicables a las condiciones resolutorias en garantía de obligaciones distintas a la del pago del precio. Como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo en su Resolución de 2 de diciembre de 2015, respecto de la situación que se produce 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 producido el día 1 de noviembre de 2015, en la nueva redacción del artículo 210, 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, párrafo quinto, 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, párrafo quinto, 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, el artículo 82, párrafo quinto, 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, el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210.1, regla octava, 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 otras condiciones resolutorias. También existen diferencias entre el referido artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria y el 210.1, regla octava, de la misma ley, por cuanto el primero presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dispone: “(...) 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, regla octava, presupone que no conste, al prevenir: “cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada.—Así, sin pretender ser exhaustivos, el artículo 82, párrafo quinto, 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, regla octava, 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.

En cuanto a lo alegado de que la cláusula trascrita de la escritura de venta no es propiamente una condición resolutoria (...) dicha cláusula no tiene contenido real, sino meramente obligacional, y acordando en aquel momento las partes –que serán causas de resolución: Tres. El incumplimiento por el comprador de las obligaciones de pago en las condiciones pactadas en el presente documento–, para la rectificación del asiento del Registro, es de aplicación el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que indica que sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vence a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

C) Acuerdo de calificación negativa:

El Registrador de la Propiedad de Mojácar, ha resuelto suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, por el/los defecto/s subsanable/s indicado/s.

Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del Título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Mojácar, a cinco de abril de dos mil veinticuatro. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ramon Alconchel Sáiz-Pardo registrador/a de Registro Propiedad de Mojácar a día dieciocho de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Solicitada calificación sustitutoria correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Almería 1, don Juan Guillermo González-Meneses García-Valdecasas, quien, el día 29 de abril de 2024, confirmó la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mojácar.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. S. P. interpuso recurso el día 30 de mayo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Introducción. Fijación de los términos del debate.

En el presente recurso no se vienen a combatir la totalidad de los pronunciamientos fijados en sendas resoluciones del Registro de la Propiedad de Mojácar y sustituto (Registro de la Propiedad N.º 1 de Almería), sino que tiene por objeto obtener un

pronunciamiento que permita la cancelación de condición resolutoria inscrita y que el Registrador, per se, no puede llevar a cabo ante la imposibilidad de prestación del consentimiento de la entidad beneficiaria de la condición resolutoria cuya cancelación se interesa por extinción de la personalidad jurídica de ésta.

Es decir, no se combate tanto el contenido de las resoluciones, cuanto la imposibilidad de que el Registrador pueda acordar la petición interesada de cancelación de condición resolutoria, en concreto por imposibilidad sobrevenida del cumplimiento ante la disolución y liquidación de la sociedad beneficiaria de la condición y disolución de la sociedad obligada al cumplimiento de la misma.

Primero. El compareciente, en virtud de escritura pública de compraventa, de fecha 01/02/2024, otorgada en Purchena, ante la fe de la Notaria, D.^a Marta García Zorrilla, con el número 47 de su protocolo, advino a ser propietario del pleno dominio de la finca registral 11.779, obrante al Tomo 1408, libro 264 de Mojácar, como consta sin contradicción en el Registro de la Propiedad de Mojácar (...)

Segundo. Según consta a la inscripción registral 5.^a de la expresada finca, la misma se encuentra gravada con una condición resolutoria a favor de Promociones Rumina SL, del siguiente tenor literal:

3. Y el resto del precio, es decir, la suma de cuatrocientos veinte mil setecientos ocho euros, mediante otro pagaré, no a la orden, avalado, con vencimiento al día quince de Noviembre del año dos mil seis.

Este importe puede ser cancelado al haber transcurrido más de seis años desde el día en que debió cumplirse la obligación. Sólo fue solicitada la cancelación en cuanto al importe indicado de un millón ochocientos tres mil treinta y seis euros, por instancia suscrita por el que fuera titular registral Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU. Las partes contratantes consideran elementos esenciales de la presente compraventa, que la titularidad de la finca esté libre de cargas, inquilinos y ocupantes, al corriente del pago de tributos, que permita la posesión pacífica y su inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de la entidad adquirente; no afectada por ningún derecho real o personal, que pueda suponer impedimento o menoscabo de dicha titularidad, conforme ha quedado descrita.

La parte compradora vendrá obligada a pagar a la vendedora una suma adicional máxima de cuatrocientos ochenta mil ochocientos nueve euros, más el I.V.A. correspondiente, desglosada en las cuantías que resulten de lo que seguidamente se establece: Un importe de doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuatro euros con cincuenta céntimos, más el I.V.A. correspondiente, si tras la constitución de la Junta de Compensación la sociedad compradora adquiere la condición de propietario mayoritario, en la referida UE-6, con una superficie mínima de 22.378 m², que deberá significar más del 50% de la superficie de la referida UE-6. Y el importe restante de doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuatro euros con cincuenta céntimos, más el I.V.A. correspondiente, si una vez aprobado el proyecto de reparcelación, corresponde a la sociedad adquirente un aprovechamiento patrimonializable tal que resulte posible su materialización en un mínimo de 50 viviendas en las parcelas de resultado que le correspondan en la Unidad de Ejecución UE-6. En consecuencia, si el número de viviendas resultara inferior a cincuenta, esta cantidad se irá reduciendo proporcionalmente a razón de veintiún mil ochocientos cincuenta y cinco euros por vivienda. El pago de estas cantidades, se garantiza mediante aval bancario por los importes antes referidos, con vencimiento a 15 de Noviembre de 2006, si bien como los referidos pagos serán abonados cuando por resolución firme se verifique el cumplimiento de cada una de las condiciones, dicho aval se reducirá y lo prorrogará en función del cumplimiento de las referidas condiciones. Para la ejecución del aval bastará un requerimiento del vendedor acompañado de un informe de técnico competente en el que se justifique el cumplimiento de la condición concediendo un plazo de cinco días para su pago, sin que éste se produzca.

En el caso de variación de cualquiera de las circunstancias antes referidas, a los efectos de regularización del importe a abonar, el comprador practicará la oportuna propuesta, acompañada de un informe técnico y jurídico justificativo de la misma, y requerirá a la parte vendedora para que en el plazo de cinco días proceda a la entrega del aval y a recibir el pago por la cantidad que resulte. Las partes acuerdan que serán causas de resolución: Uno. La inexactitud de lo manifestado en cuanto a la descripción de la finca, que suponga un defecto insubsanable del título que no permita su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en la estipulación tercera, de forma que no resulte posible su desarrollo urbanístico. Dos. Cualquier acto obstativo, o contienda judicial que impida la posesión pacífica de la finca. Tres. El incumplimiento por el comprador de las obligaciones de pago en las condiciones pactadas en el presente documento. En cualquiera de estos supuestos, las partes podrán optar por exigir el cumplimiento, si éste fuera posible, hasta lograr el buen fin del contrato con las compensaciones y/o penalizaciones que procedan a tenor de lo pactado; o bien optar por exigir la resolución total o parcial de la presente transmisión, debiendo en este caso los compradores restituir la finca o parte de la misma que no se ajuste a lo pactado, en las mismas condiciones en que fue recibida, y los vendedores reintegrar las cantidades abonadas o su parte proporcional, más los intereses, al tipo legal del dinero, devengados hasta la fecha de la restitución de la contraprestación, así como una indemnización de los daños y perjuicios producidos que partes fijan expresamente en la cantidad de setecientos cincuenta mil euros, en el caso de que por el comprador se opte por la resolución íntegra de la presente transmisión.”

Vide transcripción literal de nota simple obrante in fine a la anterior citada escritura – (...); sin perjuicio de dejar señalados, a efectos de cumplida prueba, el correspondiente expediente registral y los libros registros del de la Propiedad de Mojácar.

Tercero. El origen de la trascrita condición resolutoria inscrita tiene su causa en la escritura otorgada ante la fe del notario con residencia en Vera, D. Francisco Vidal Martín de Rosales, protocolo 5.618, de 23/11/2004, correspondiente a la compraventa de dicha finca con precio aplazado, en la que interviene como vendedora de la finca 11.779 la entidad Promociones Rumina SL (CIF [...]) y como compradora la entidad Alcoray Mediterráneo SL (CIF [...]).

En la expresada escritura, después de identificar a las partes, sus representantes legales y describir la finca objeto de transmisión, se estipula:

- La venta de la misma por Promociones Rumina SL a Alcoray Mediterráneo SL, por precio de 3.425.769,00.–€ y su correspondiente forma de pago.
- Se establecen otras cláusulas sin transcendencia a los efectos de esta instancia.
- Y se establece con estipulación quinta el siguiente contenido literal:

La parte compradora vendrá obligada a pagar a la vendedora una suma adicional máxima de cuatrocientos ochenta mil ochocientos nueve euros (480.809,00 €), más el I.V.A. correspondiente, desglosada en las cuantías que resulten de lo que seguidamente se establece:

Un importe de doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuatro euros con cincuenta céntimos (240.404,50 €), más el I.V.A. correspondiente, si tras la constitución de la Junta de Compensación la sociedad compradora adquiere la condición de propietario mayoritario, en la referida UE-6, con una superficie mínima de 22.378 m², que deberá significar más del 50 % de la superficie de la referida UE-6.

Y el importe restante de doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuatro euros con cincuenta céntimos (240.404,50 €), más el I.V.A. correspondiente, si una vez aprobado el proyecto de reparcelación, corresponde a la sociedad adquirente un aprovechamiento patrimonializable tal que resulte posible su materialización en un mínimo de 50 viviendas en las parcelas de resultado que le correspondan en la Unidad de Ejecución UE-6. En consecuencia, si el número de viviendas resultara inferior a cincuenta, esta cantidad se

irá reduciendo proporcionalmente a razón de veintiún mil ochocientos cincuenta y cinco euros (21.855,00 €) por vivienda.

El pago de estas cantidades se garantiza mediante aval bancario por los importes antes referidos, con vencimiento a 15 de Noviembre de 2006, si bien como los referidos pagos serán abonados cuando por resolución firme se verifique el cumplimiento de cada una de las condiciones, dicho aval se reducirá y/o prorrogará en función del cumplimiento de las referidas condiciones.

Para la ejecución del aval bastará un requerimiento del vendedor acompañado de un informe de técnico competente en el que se justifique el cumplimiento de la condición concediendo un plazo de cinco días para su pago, sin que éste se produzca,

En el caso de variación de cualquiera de las circunstancias antes referidas, a los efectos de regularización del importe a abonar, el comprador practicará la oportuna propuesta, acompañada de un informe técnico y jurídico justificativo de la misma, y requerirá a la parte vendedora para que en el plazo de cinco días proceda a la entrega del aval y a recibir el pago por la cantidad que resulte." (...)

Cuarto. De la lectura literal de la trascrita condición resolutoria se deducen como extremos esenciales:

– Que la única entidad acreedora de los supuestos beneficios económicos que se derivarían del cumplimiento de la condición es la entidad Promociones Rumina SL, en su calidad de vendedora de la finca.

– Que la única entidad obligada al pago de los beneficios económicos derivados del cumplimiento de la condición es la entidad Alcoray Mediterráneo SL.

Que la condición consiste en:

– i) Constitución de Junta de Compensación en la que Alcoray Mediterráneo SL adquiere la condición de propietario mayoritario en la UE-6 con una superficie mínima de 22.378 m²;

– ii) Y, que aprobado el proyecto de reparcelación, correspondiere a Alcoray Mediterráneo SL un aprovechamiento patrimonializable que hiciere posible la construcción de un mínimo de 50 viviendas en las parcelas de resultado que le hubieren correspondido en la Unidad de Ejecución UE-6.

– Que el pago de las cantidades adicionales si se cumplen los requisitos que constituyen la condición quedaba garantizado por aval bancario con vencimiento determinado en 15/11/2006.

Quinto. Con estos antecedentes, fue presentada, en 14/03/2024, instancia ante el Registro de la Propiedad de Mojácar, Entrada 1352 del año 2024, Asiento N.º 1125, Diario 193, en la que textualmente se interesaba:

"(...) la cancelación de la trascrita condición resolutoria, teniendo en cuentas las siguientes circunstancias:

Primera. La única acreedora de los beneficios económicos derivados del cumplimiento de la condición resolutoria trascrita, como queda meridianamente claro en el contenido de la escritura aportada, es la entidad Promociones Rumina SL (...) la cual se encuentra disuelta, liquidada y, en consecuencia, extinguida su personalidad jurídica.

Adjuntamos, a efectos de cumplida prueba, como documento número dos, información mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España, expedida el 08/03/2024, en la que consta tal circunstancia en la descripción de situaciones especiales.

Ante tales circunstancias, extinguida la personalidad jurídica de la entidad acreedora de los beneficios del cumplimiento de la condición resolutoria, s/n que existan sucesores beneficiarios de tal personalidad jurídica extinta, la condición deviene de imposible cumplimiento, procediendo su cancelación,

Segunda. Que la única entidad obligada al pago de los beneficios económicos si hubiere tenido lugar el cumplimiento de la condición es la entidad Alcoray Mediterráneo SL, como obligación personalísima de la misma, sin embargo:

– Dicha entidad, según información mercantil interactiva sobre la misma, que se acompaña como documento número tres, se encuentra disuelta desde 09/06/2015.

– Ya no es propietaria de la finca y, consecuentemente con estas dos circunstancias relatadas:

- Nunca va a ser propietaria mayoritaria de la Junta de Compensación de la UE-6.
- Nunca va a obtener a su favor el aprovechamiento patrimonializable al que se refiere la condición resolutoria.

Es decir, la condición resolutoria deviene del imposible cumplimiento por tales circunstancias y, en consecuencia, también procede la cancelación de la misma,

Tercera. El pago de las cantidades a que se refiere la condición resolutoria, para darse el caso del cumplimiento de los inputs que contempla la misma se garantiza mediante aval con fecha de vencimiento concreta en 15/11/2006. Ello da lugar a plantearse la cuestión de que la citada condición debió cumplirse antes del expresado plazo –de hecho no hay constancia registral de ampliación de fecha de aval– por lo que no serían de aplicación los plazos establecidos en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, para la cancelación por caducidad de condiciones resolutorias de hacer o no hacer o de pago de precio aplazado sin plazo, que quedan fijados en 20 desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada, o en su defecto, 40 años desde el último asiento relativo a la titular/dad de la propia garantía; sino que consideramos que es de aplicación el último párrafo del Artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en relación con los Artículos 1964 y 1939 del Código Civil y, en consecuencia, siendo la condición anterior a enero de 2022, puede cancelarse por caducidad de 6 años después de la fecha en que debió satisfacerse el plazo.

Cuarta. A mayor abundamiento, la cláusula trascrita de la escritura de venta de Promociones Rumina SL a Alcoray Mediterráneo SI, no es propiamente una condición resolutoria porque, en puridad, no se acuerde la resolución del compraventa si no se procede al pago de las cantidades adicionales que se fijan para el caso de cumplimiento de los requisitos que se pactan.

Es decir, realmente, esa trascrita cláusula no tiene contenido real, sino meramente obligacional para Alcoray Mediterráneo SL. Por lo que, colocándonos en la ficción de que Alcoray siguiera siendo propietaria, fuere titular mayoritaria en la Junta de Compensación citada y pudiere edificar en la finca 50 o más viviendas, de no cumplir con los pagos pactados, la acreedora tendría que instar resolución judicial o cumplimiento de lo pactado, pero nunca ejecutar directamente la condición, porque no se establece con el carácter de resolutoria, según el sentido literal de la cláusula (...)

Sexto. Con fecha 05/04/2024, es dictada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Mojácar, Calificación negativa del documento, por cuanto la cancelación no puede operar la mera manifestación hecha por un tercero de que ha desaparecido la causa material, sino que dicha cancelación está sujeta a las reglas previstas en la legislación hipotecaria conforme a la cual y como regla general para proceder a la cancelación de los derechos inscritos en el Registro, es que se requiere el consentimiento en escritura pública del titular registral a cuyo favor se practicó la inscripción o en su defecto resolución judicial firme, No compareciendo el titular de dicha condición prestando su consentimiento a la cancelación, no es posible practicar la misma

Por otra parte, en cuanto a la posibilidad de cancelar la condición por prescripción o caducidad, tampoco procede pues en el título en virtud del cual se constituyó y causó inscripción la condición resolutoria, no se determina fecha de vencimiento de la obligación de pago de la suma adicional.

Podrá no obstante, solicitarse la cancelación cuando hayan transcurrido cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

(...) En cuanto a lo alegado de que la cláusula trascrita de la escritura de venta no es propiamente una condición resolutoria (...) dicha cláusula no tiene contenido real, sino meramente obligacional y acordando en aquel momento las partes que serán causas de resolución: Tres.–El incumplimiento por el comprador de las obligaciones de pago en las condiciones pactadas en el presente documento===, para la rectificación del asiento del Registro, es de aplicación el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que indica que solo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (...)

Séptimo. Habida cuenta a la calificación negativa, con fecha 22/04/2024, fue interesada por esta parte intervención de Registrador sustituto, conforme al cuadro de sustituciones aprobado por Resolución DGRN de 30/06/2008 (...), designándose para ello el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Almería, D. Juan Guillermo González-Meneses García-Valdecasas (...); el cual, mediante calificación sustitutoria de 29 de abril de 2024, ratifica la nota registral que suspendía la cancelación solicitada (...)

Octavo. Expuesto cuanto antecede ha de manifestar el compareciente que, si bien se aquieta pacíficamente la calificación de los Sres. Registradores de la Propiedad de Mojácar y Almería 1, en cuanto a (i) la imposibilidad de cancelar la condición resolutoria por caducidad al no haber transcurrido cuarenta años desde su acceso al Registro de la Propiedad y tratarse de condición en la que no se determina fecha de vencimiento de la obligación de pago de la cantidad adicional; (ii) así como tampoco se combate la afirmación de que se trate de una verdadera condición resolución de naturaleza real y no obligacional desde que tiene su acceso como tal al Registro de la Propiedad; esta parte si considera que si procedería la cancelación de la condición resolutoria por el hecho fundamental de que la única entidad beneficiaria de la obligación de pago adicional en caso de cumplirse los requisitos descritos en escritura de constitución y que queda garantizada con dicha condición resolutoria es (era) una sociedad limitada, Promociones Rumina SL, que actualmente y desde 20 de diciembre de 2010, ha sido disuelta, liquidada, extinta y cancelados los asientos registrales relativos a la misma.

En este sentido, el Sr. Registrador de la Propiedad de Mojácar, expresa textualmente en su resolución: proceder a la cancelación de los derechos inscritos en el Registro, es que se requiere el consentimiento en escritura pública del titular registral a cuyo favor se practicó la inscripción o en su defecto resolución judicial firme, No compareciendo el titular de dicha condición prestando su consentimiento a la cancelación, no es posible practicar la misma”.

Sin embargo, como justificamos con la documental adjunta a nuestro escrito inicial peticionando la cancelación (...) y se ratifica en este acto con la aportación de Certificación expedida por la Registradora Mercantil de Madrid. D.ª María Luisa Moreno-Torres Camy, expedida con fecha 16/05/2024 (...)

“1. La Sociedad Promociones Rumina SL, con NIF (...), fue inscrita en este Registro en el tomo 18735, folio 18, sección Hoja m-326431,

2. Que en la inscripción 2.ª y última, extendida en 11 de enero de 2011, en virtud de copia de la escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Juan Bolas Alfonso, el día 27 de diciembre de 2010, con el número 2426 de su protocolo, constan inscritos los siguientes acuerdos:

- La disolución y simultánea liquidación de la sociedad.
- El nombramiento como liquidador de D. F. S. B., con DNI número (...) y la disolución, liquidación, extinción y cancelación de asientos de la sociedad, según acuerdo de junta general de fecha 20 de diciembre de 2010.

Se hace constar que se certifica de la situación registral a día catorce de mayo de dos mil veinticuatro, después del cierre del Diario de presentación de documentos.”

Se hace la aclaración expresa de que, a pesar de haber sido interesada en tiempo y forma, con la finalidad de aportación a este Recurso Gubernativo y a través de la notaría de la titular de Purchena, de copia de la escritura de disolución y liquidación de la sociedad Promociones Rumina SL, otorgada ante el notario de Madrid, D. Juan Bolas Alfonso, el día 27 de diciembre de 2010, con el número 2426 de protocolo, aún no ha podido obtenerse, por lo que, el recurrente, se reserva la facultad de hacer su aportación al presente recurso de la citada escritura, una vez obre en su poder.

Ante tales circunstancias, es más que evidente:

- Que es de imposible cumplimiento la obtención del consentimiento en escritura pública del titular registral a cuyo favor se practicó la inscripción.
- Que no existe persona beneficiaria de la condición resolutoria, por lo que entendemos habrá de devenir ésta como no puesta o de imposible cumplimiento sobrevenido, lo que habrá de permitir su cancelación sin necesidad de resolución judicial firme.
- Que esta Dirección General a la que tengo el honor de dirigirme está perfectamente legitimada para acordar la cancelación de la condición resolutoria ante la extinción de, la personalidad jurídica de la sociedad mercantil beneficiaria al no constar sucesores conocidos de los derechos de la misma.

Noveno. A mayor abundamiento, el obligado al cumplimiento de la citada condición resolutoria, la entidad mercantil Alcoray Mediterráneo SI, ha sido disuelta en 09/06/2015, encontrándose actualmente en liquidación, sin haber depositado las cuentas anuales de la sociedad correspondiente a alguno de los tres últimos (...)

Fundamentos de Derecho

I. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si procede la cancelación de la condición resolución inscrita a favor de la entidad Promociones Rumina SL, por la disolución, liquidación, extinción, pérdida de personalidad jurídica y cancelación de asientos relativos a la misma en el Registro Mercantil; habida cuenta a que, ante tales circunstancias, por un lado, dicha entidad nunca podrá prestar su consentimiento en escritura pública a la cancelación y, por otro, la condición resolutoria deviene ineficaz, de imposible cumplimiento y habrá de tenerse por no puesta.

II. Artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

Artículos 1113 y siguientes del Código Civil, en particular el Artículo 1116 del Código Civil que establece que las condiciones imposibles, tas contrarias a las buenas costumbres y las prohibidas por la ley anularán la obligación que de ellas dependa. La condición de no hacer una cosa imposible se tendrá por no puesta.

III. El presente recurso se interpone en el plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación sustitutoria emitida por el Registrador de la Propiedad del Registro número 1 de Almería, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 7 de junio de 2024 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 4, 11, 23, 79.2, 82, 210 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1113, 1116, 1117, 1118, 1124 y 1504 del Código Civil; 370 y 398 y siguientes del Real Decreto

Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 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 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 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992, 30 de mayo de 1996, 23 de mayo de 2002, 12 de marzo de 2013, 9 de junio de 2014 y 9 de enero de 2015, 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. Se debate en el presente recurso si es posible cancelar una condición resolutoria inscrita, en garantía del pago de ciertas cantidades adicionales si se cumplen determinados requisitos, mediante instancia privada suscrita por el actual titular registral de la finca.

La condición resolutoria –transcrita literalmente en el apartado de «Hechos»– establecía, por un lado, la resolución de la compraventa en caso de falta de pago del precio aplazado, cuya cancelación no se discute en el presente expediente por no haberse solicitado; y, por otro lado, la resolución en caso de incumplimiento de la compradora de la obligación de pagar a la vendedora una suma adicional en dos supuestos: a) si la compradora adquiría la condición de propietaria mayoritaria tras la constitución de la Junta de Compensación, con una superficie mínima de terreno de la unidad de ejecución, y b) si una vez aprobado el proyecto de reparcelación, correspondía a la sociedad adquirente un aprovechamiento patrimonializable tal que resulte posible su materialización en un mínimo de 50 viviendas en las parcelas de resultado que le correspondan en la unidad, reduciéndose proporcionalmente la suma a pagar en caso de reducción del número de viviendas. El pago de esta suma adicional, se garantizaba mediante aval bancario, con vencimiento el día 15 de noviembre de 2006, estableciéndose que «como los referidos pagos serán abonados cuando por resolución firme se verifique el cumplimiento de cada una de las condiciones, dicho aval se reducirá y/o prorrogará en función del cumplimiento de las referidas condiciones».

El registrador suspendió la cancelación por entender que ésta no puede operar sin consentimiento del titular registral a cuyo favor se constituyó la inscripción o por resolución judicial firme y que, al no constar en el Registro la fecha de vencimiento de la obligación de pago de la suma adicional no es aplicable el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria sino el 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria, cuyos plazos no han transcurrido.

El recurrente se allana a la decisión del registrador y del sustituto en cuanto a la aplicabilidad del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, reconociendo también el carácter real de la condición resolutoria.

En consecuencia, la cuestión queda reducida a la petición del recurrente de la posibilidad de cancelar la condición por «imposibilidad sobrevenida del cumplimiento, ante la disolución y liquidación de la sociedad beneficiaria de la condición y disolución de la sociedad obligada al cumplimiento de la misma», argumentando que dicha entidad nunca podrá prestar su consentimiento en escritura pública a la cancelación y, que la condición resolutoria ha devenido ineficaz, de imposible cumplimiento, por lo que debe tenerse por no puesta, ex artículo 1116 del Código Civil.

2. Como cuestión preliminar, de carácter formal, debe señalarse que no puede tenerse en consideración para la resolución de este recurso la escritura de disolución y extinción de la sociedad beneficiaria «Promociones Rumina, S.L.» ni la certificación de su situación registral expedida por el Registro Mercantil de Madrid, en tanto que dichos documentos han sido aportados al expediente por el recurrente con posterioridad, pero no los tuvo presentes el registrador a la hora de efectuar su calificación.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador,

sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso; sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso a fin de obtener una nueva calificación.

3. Entrando en el fondo de la cuestión debatida, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero, y reiterando el criterio general del artículo 3, exige como regla general para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, 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 (...)» o bien resolución judicial firme dictada en procedimiento adecuado y dirigido contra los titulares registrales afectados.

Como excepción a la regla, su párrafo segundo, permite la cancelación 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».

La posibilidad prevista en dicho párrafo segundo hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. Como excepción que es, dicha regla debe ser objeto de interpretación cautelosa y estricta (artículo 4.2 del Código Civil).

En el presente caso, el hecho de que la sociedad obligada al pago de la suma adicional esté en proceso de liquidación o que actualmente no sea la titular registral de la finca, no determina necesariamente que el derecho cuya cancelación se solicita haya quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada, pues el artículo 370 de la Ley de Sociedades de Capital prevé la posibilidad de reactivación de la sociedad disuelta. Además de que no ha quedado acreditado que con anterioridad a la disolución no se haya cumplido alguno de los presupuestos que daban lugar a la obligación de pagar la suma adicional garantizada con la condición resolutoria, aunque no haya tenido reflejo registral.

4. Tampoco puede aceptarse la alegación que hace el recurrente de ser imposible la obtención del consentimiento en escritura pública de la entidad beneficiaria de la condición al estar dicha sociedad disuelta y liquidada y por tanto extinguida su personalidad jurídica.

Sobre esta materia, los artículos 398 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital regulan la figura del activo y pasivo sobrevenido y en particular el artículo 400 establece: «1. Para el cumplimiento de requisitos de forma relativos a actos jurídicos anteriores a la cancelación de los asientos de la sociedad, o cuando fuere necesario, los antiguos liquidadores podrán formalizar actos jurídicos en nombre de la sociedad extinguida con posterioridad a la cancelación registral de ésta. 2. En defecto de liquidadores, cualquier interesado podrá solicitar la formalización por el juez del domicilio que hubiere tenido la sociedad».

En relación con ello, esta Dirección General ha sostenido en diversas ocasiones (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que incluso después de la cancelación de la sociedad, persiste todavía la personalidad jurídica de la sociedad extinguida como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular, manteniéndose mientras tanto la aptitud de la sociedad para ser titular de derechos y obligaciones. La cancelación de los asientos registrales de una sociedad no es sino una fórmula de mecánica registral para consignar una vicisitud de la sociedad, que en el caso de liquidación es que se considere terminada la liquidación. Por ello, no impedirá la ulterior responsabilidad de la sociedad si después de formalizarse e inscribirse la escritura pública de extinción de la sociedad aparecieren bienes sociales no tenidos en cuenta en la liquidación (cfr. artículo 398 de la Ley de Sociedades de Capital).

Y, el Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Pleno) en Sentencia número 324/2017, de 24 de mayo, en unificación de doctrina, ha ratificado la posición contenida en las citadas Sentencias número 979/2011, de 27 de diciembre, y 220/2013, de 20 de marzo, y entiende

que «aunque formalmente la cancelación de los asientos registrales relativos a la sociedad conlleva su extinción, no podemos negarle cierta personalidad jurídica respecto de reclamaciones derivadas de pasivos sobrevenidos. Estas reclamaciones presuponen que todavía está pendiente alguna operación de liquidación. Es cierto que la actual Ley de Sociedades de Capital, en su Art. 399, prevé la responsabilidad solidaria de los antiguos socios respecto de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de sus respectivas cuotas de liquidación, en caso de pasivos sobrevenidos. En muchos casos, para hacer efectiva esta responsabilidad, no será necesario dirigirse contra la sociedad. Pero reclamaciones como la presente, sin perjuicio de que acaben dirigiéndose frente a los socios para hacer efectiva responsabilidad solidaria hasta el límite de sus respectivas cuotas de liquidación, pueden requerir de un reconocimiento judicial del crédito, para lo cual resulte conveniente dirigir la demanda frente a la sociedad. En estos supuestos en que la reclamación se basa en que el crédito reclamado debería haber formado parte de la liquidación y que, por lo tanto, la practicada no es definitiva, no sólo no debemos negar la posibilidad de que pueda dirigirse la reclamación frente a la sociedad sino que, además, no debemos exigir la previa anulación de la cancelación y la reapertura formal de la liquidación. De este modo, no debe privarse a los acreedores de la posibilidad de dirigirse directamente contra la sociedad, bajo la representación de su liquidador, para reclamar judicialmente el crédito, sobre todo cuando, en atención a la naturaleza del crédito, se precisa su previa declaración. Dicho de otro modo, a estos meros efectos de completar las operaciones de liquidación, está latente la personalidad de la sociedad, quien tendrá capacidad para ser parte como demandada, y podrá estar representada por la liquidadora, en cuanto que la reclamación guarda relación con labores de liquidación que se advierte están pendientes. Además, el Art. 400 LSC atribuye esta representación a los (antiguos) liquidadores para la formalización de actos jurídicos en nombre de la sociedad, tras su cancelación».

De acuerdo con esta doctrina, en el caso de cumplirse los presupuestos previstos en la escritura para el pago de la suma adicional, la sociedad vendedora tendría un derecho de crédito, un activo sobrevenido, que podría favorecer a los acreedores de la sociedad –si los hubiere– o redundar en beneficio de los antiguos socios.

5. En definitiva, una vez inscrita en el Registro la condición resolutoria, su cancelación no puede operar por la mera manifestación hecha por un tercero de que ha desaparecido la causa material y al no haber transcurrido los plazos de caducidad legal que para los supuestos de condiciones resolutorias que no son en garantía de precio aplazado –como es el caso– contempla el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, solo cabe la cancelación conforme a las reglas generales, consentimiento expresado del titular de la condición resolutoria, en los términos vistos, o resolución judicial firme.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 31 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.